

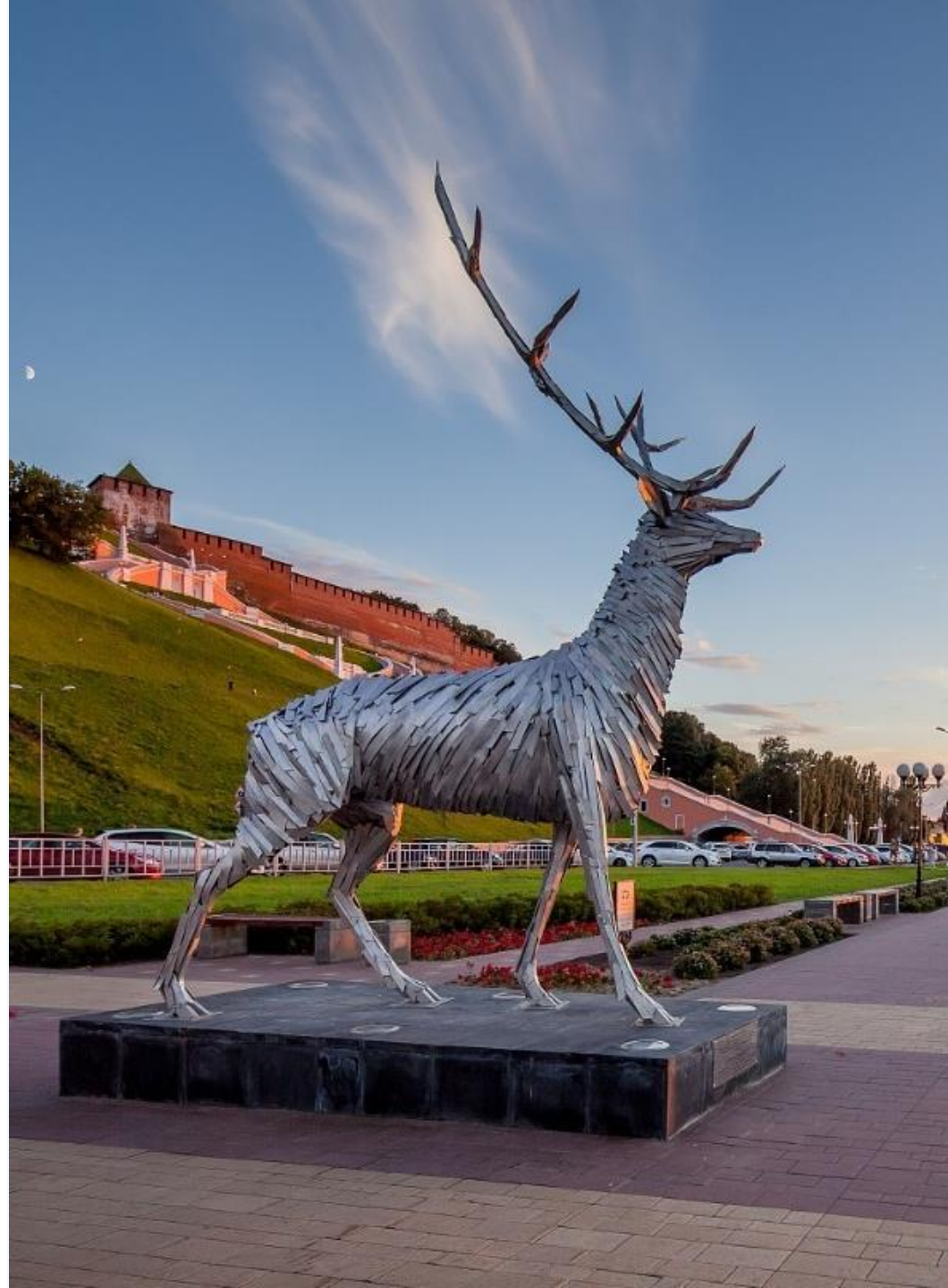


МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ
НИЖЕГОРОДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

О подходах к работе с механизмом комплексного развития территории в Нижегородской области

Ракова Марина Владимировна

Министр градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области



Основные этапы

подготовки решений о КРТ

1 Комплексный градостроительный анализ (мастер-план)

2 Региональный штаб / архитектурный совет

3 Правила землепользования и застройки (внесение границы КРТ)

1. Верификация ЗУ и ОКС
на соответствие критериям

2. Определение вида КРТ

3. Определение параметров КРТ:

- обеспеченность объектами обслуживания
- обеспеченность инфраструктурой
- предварительные параметры
- этапы реализации КРТ
- площади жилых и нежилых помещений
- оценка соц. исследований

РЕЗУЛЬТАТ

- 1.** Обоснованность границ КРТ
градостроительная и экономическая
- 2.** Снижение рисков для всех участников КРТ
- 3.** Снижение соц. напряженности

Принципы и подходы

ЗАДАЧА

снизить риски проектов КРТ

1 Повышение рентабельности проектов КРТ и снижение затрат бюджетов

ФАКТОР УСПЕХА

Экономическая и градостроительная обоснованность проекта:

- в центральных и срединных зонах города с высокой ценой на жилье
- низкая плотность застройки (сущ.)
- обширная территория
- низкая капитализация территории с однородной ветхой застройкой

2 Снижение градостроительных конфликтов

ФАКТОР УСПЕХА

Общественная обоснованность проекта:

- преобразование территорий с ветхой застройкой
- формирование многофункциональной среды (использование исследований для проектов ФКГС)
- сохранение, либо реконструкция крепкой опорной застройки

3 Повышение заинтересованности всех стейкхолдеров участвовать в проектах КРТ

ФАКТОР УСПЕХА

Каждый участник должен получить выгоду:

- граждане - улучшить жилищные условия
- бизнес - резиденты территории – экономическую выгоду
- город – дополнительные налоги

Структура

мастер-плана КРТ

МАСТЕР-ПЛАН = 1/3 БУДУЩЕГО ППТ

за счет бюджета, за исключением КРТ по инициативе правообладателей

1. Подготавливается на картографическом материале в масштабе 1:500 — 1:1000
2. Определяет границы КРТ для отображения в ПЗЗ
3. Устанавливает этапы освоения
4. Дает ФЭО площадки
5. Дает перечень жилых/нежилых помещений
6. Дает предложения по синхронизации программ (СИ,ТИ, ИИ)
7. Мастер-план = содержательная основа договора по распределению обязанностей сторон и финансированию мероприятий проекта КРТ

Гарантии Правительства НО –предоставляется равнозначное при расселении

Равноценное жильё
ул. Невзоровых 17 / ул. Тверская 18, кв. 7



КВАРТИРА В СОБСТВЕННОСТИ

ПЛОЩАДЬ
39,4 м²

СТОИМОСТЬ
 $39,4 \text{ м}^2 \times 91,3 \text{ т.р./м}^2 =$
3 597,22 т.р.

КВАРТИРА НА ЗАМЕНУ

ПЛОЩАДЬ
39,4 м²

СТОИМОСТЬ
 $39,4 \text{ м}^2 \times 107,5 \text{ т.р./м}^2 =$
4 235,5 т.р.

КОЭФФИЦИЕНТ
ЗАТРАТНОЙ ЧАСТИ
 $4 235,5 \text{ т.р.} / 3 597,22 \text{ т.р.} =$
1,18

Дом 17 на ул. Невзоровых



Район
Советский район

Адрес
ул. Невзоровых, д. 17

Год постройки
1930

Этажность
2

Материал стен
кирпич

Высота потолков
2,87 м (средняя)

Средняя цена за м²
91 342 руб.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 м²
91,3 т.р./м²

Дом 1 на ул. Невзоровых

Советский район, Нижний Новгород

О доме Объявления Цены Организации Инфраструктура



Год постройки
1988

Этажность
9

Материал стен
панель

Высота потолков
2,5 м (средняя)

Количество квартир
180

Количество подъездов
5

Комнатность
1, 2, 3-комнатные

Цены на квартиры
от 3,9 до 6,2 млн руб.

ДУК/ТСЖ

Школа по прописке

Организации в доме (2)

Цены на квартиры в доме

Квартиры	Площадь (кв.м)	Средняя цена за 1 кв.м (руб.)	Средняя цена на квартиры в доме (руб.)*
1-комнатная	32,7	118 844	3,9 млн
2-комнатная	43,3 - 44	107 505	4,7 - 4,7 млн
3-комнатная	60,2 - 67,3	91 958	5,5 - 6,2 млн

СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 м²
107,5 т.р./м²

Равнозначное жильё
ул. Невзоровых 17 / ул. Тверская 18, кв. 5



КВАРТИРА В СОЦНАЙМЕ

ПЛОЩАДЬ
39,7 м²

СТОИМОСТЬ
 $39,7 \text{ м}^2 \times 91,3 \text{ т.р./м}^2 =$
3 624,61 т.р.

КВАРТИРА НА ЗАМЕНУ

ПЛОЩАДЬ ПО НОРМАТИВУ
(18 м²/чел.)
3 чел. x 18 м²/чел. =
54 м²

СТОИМОСТЬ
 $54 \text{ м}^2 \times 107,5 \text{ т.р./м}^2 =$
5 805 т.р.

КОЭФФИЦИЕНТ
ЗАТРАТНОЙ ЧАСТИ
 $5 805 \text{ т.р.} / 3 624,61 \text{ т.р.} =$
1,60

Дома, отвечающие критериям включения в КРТ



МКД, не признанные аварийными,
соответствующие одному или нескольким критериям *:

1 построенные до 1977 г.
(включительно)

- бараки деревянные
- с деревянными перекрытиями
МКД до 5 этажей
- степень износа от 70%
МКД до 5 этажей

2 отсутствует централизованная система
инженерно-технического обеспечения
(одна или несколько)

- холодное водоснабжение
- водоотведение

* С О Г Л А С Н О _____
Постановлению Правительства НО от 13.07.2021
N 601 (ред. от 19.07.2022) "Об особенностях КРТ в НО"



МКД, выявленные при визуальном осмотре
соответствующие одному или нескольким критериям *:

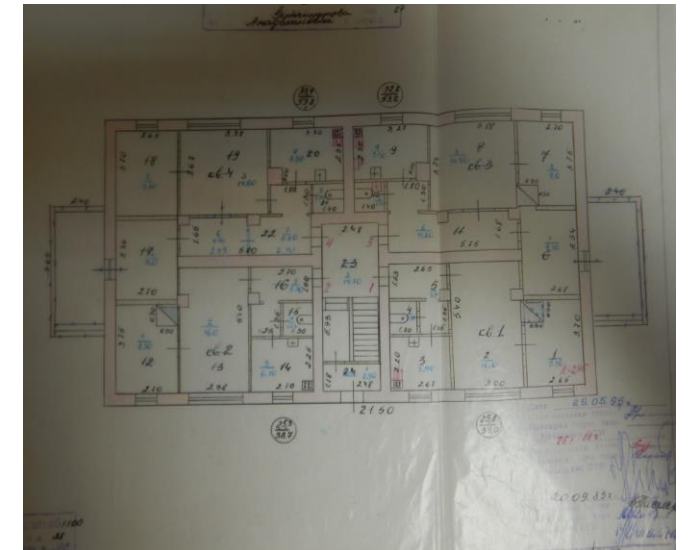
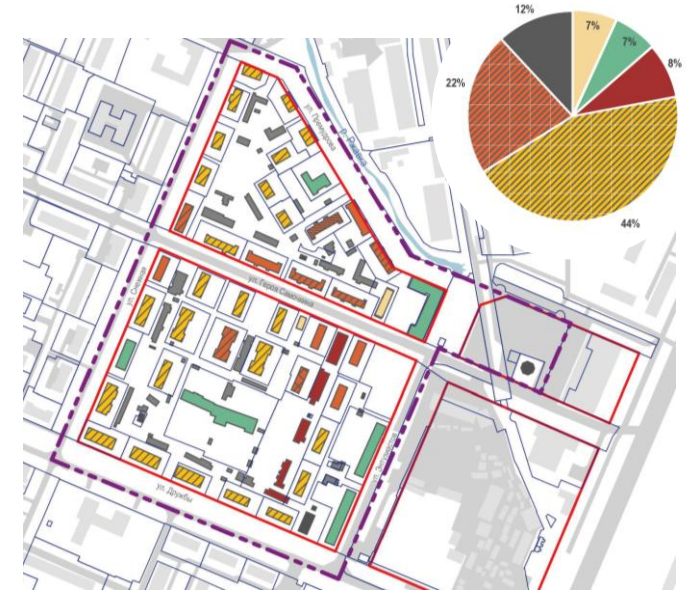
1 обветшалость конструкций
и внешнего вида

2 моральная устарелость типа жилища
планировочная структура, отсутствие ванных комнат и т.д.



Идентификация интересующих нас МКД

1. Типовая массовая застройка
т.н. «Народная стройка»
2. Структурированный план квартала
3. Ветхое состояние объектов
4. Общее состояние
запущенности квартала
МКД, инженерных коммуникаций,
благоустройства
5. Ненормативные санитарно-
бытовые условия жилища
отсутствие ванных комнат и т.п.

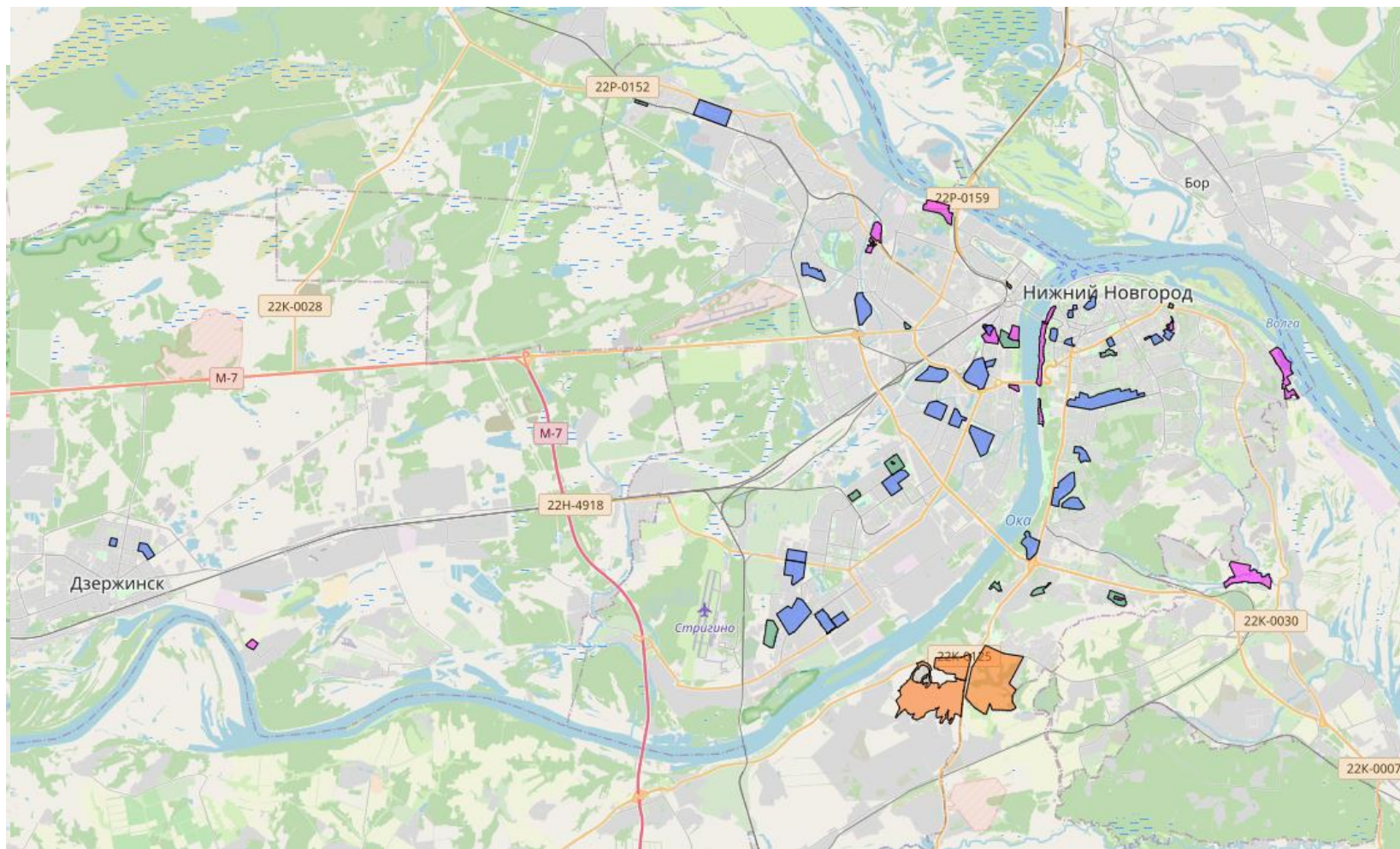


В проработке **26 проектов КРТ**
по состоянию на 10 сентября текущего года

 ТЕРРИТОРИЯ КРТ
1 574,4 га

 ЖИЛАЯ
7 480 122 м²

 НАСЕЛЕНИЕ
246 454 чел.



12 шт. КРТ
по инициативе
правообладателя

3 шт. КРТ
незастроенной
территории

9 шт. КРТ
жилой
застройки

2 шт. КРТ
нежилой
застройки

Изучение территории

МАСТЕР-ПЛАН

ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР территории КРТ + прилегающей

- оценка общего состояния территории
- выявление МКД, удовлетворяющих критериям КРТ



1. Фотофиксация территории
2. Структурный анализ территории

ОПРОС НАСЕЛЕНИЯ собственников и арендаторов

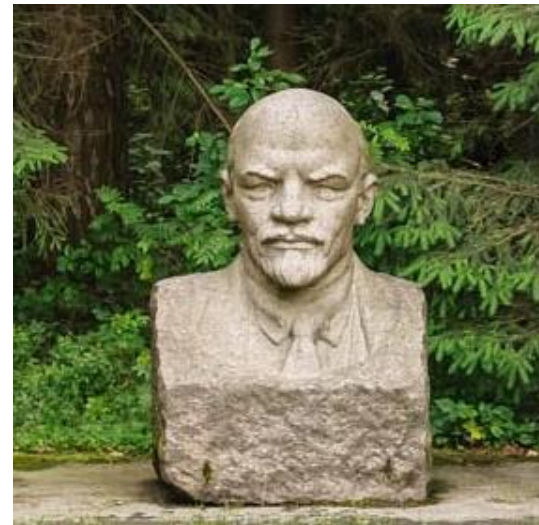
- потребность в улучшении жилищных условий
- отношение к переезду



3. Карта эмоций
4. Отношение жителей к переезду

СБОР ИНФОРМАЦИИ из открытых источников

- историческая справка, ценные элементы территории
- обеспеченность соц. объектами, общественным транспортом и т.д.



5. Историческая справка
6. Социальное обеспечение

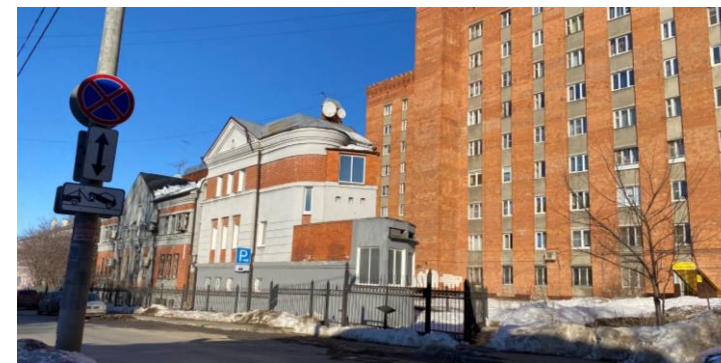
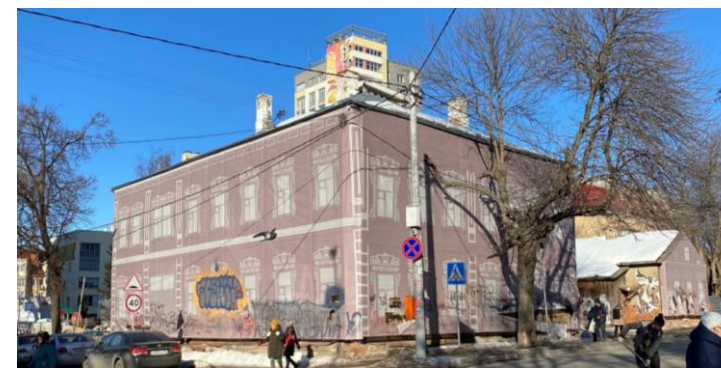
ЗАПРОС ИНФОРМАЦИИ из официальных источников

- официальный статус объектов территории – выписки ЕГРН, АИС «реформа ЖКХ»



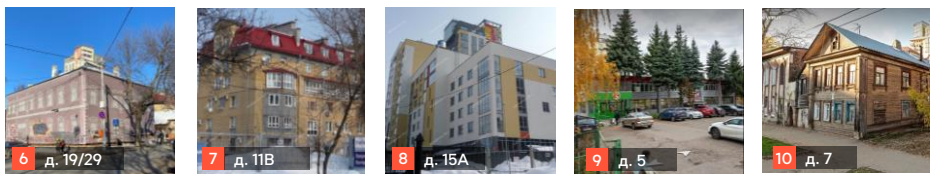
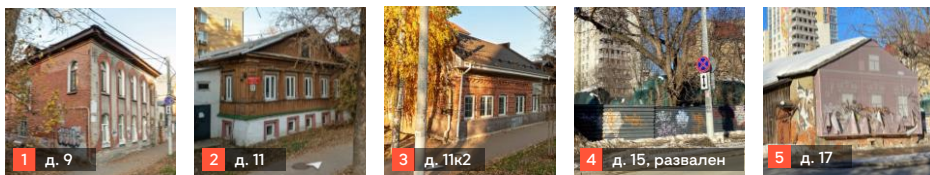
7. Обеспечение территории инженерной инфраструктурой

Фотофиксация территории



Поэлементная фотофиксация

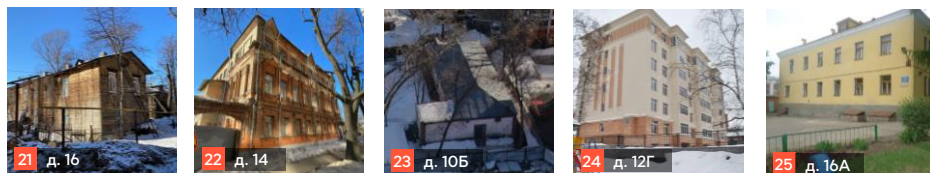
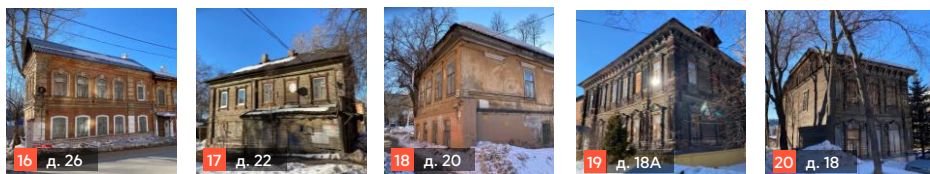
УЛИЦА НИЖЕГОРОДСКАЯ



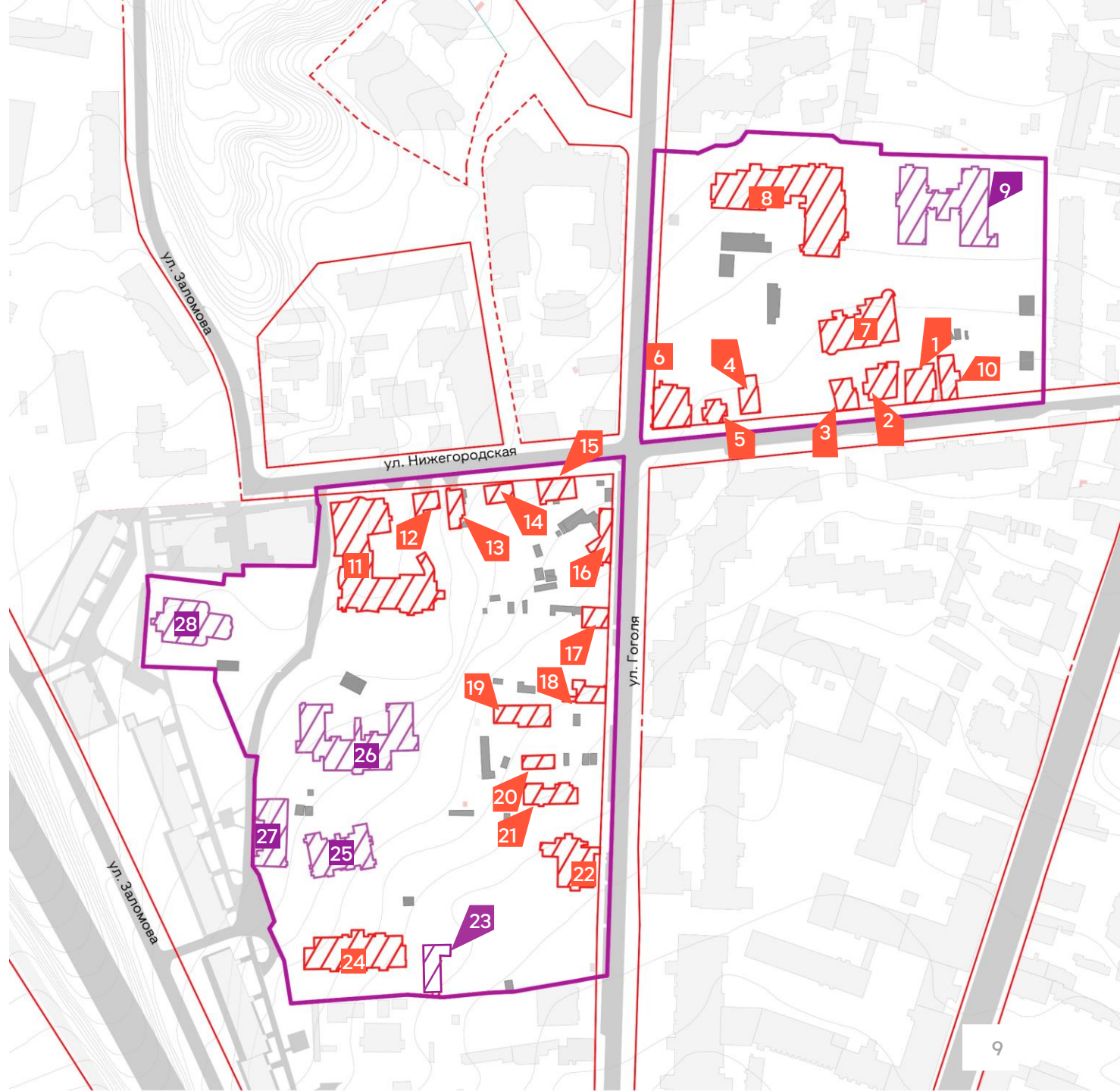
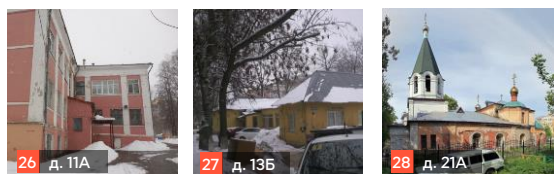
УЛИЦА НИЖЕГОРОДСКАЯ



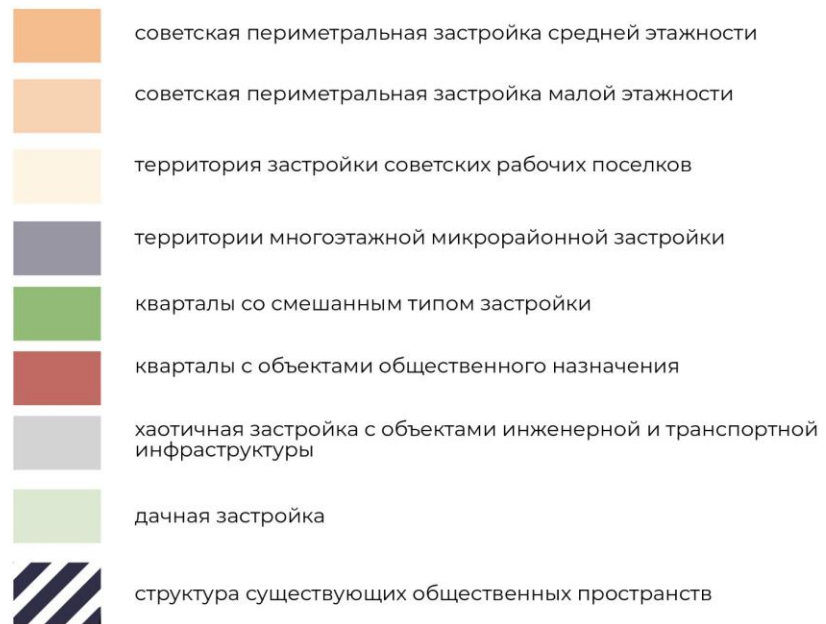
УЛИЦА ГОГОЛЯ



УЛ. ЗАЛОМОВА



Структурный анализ территории

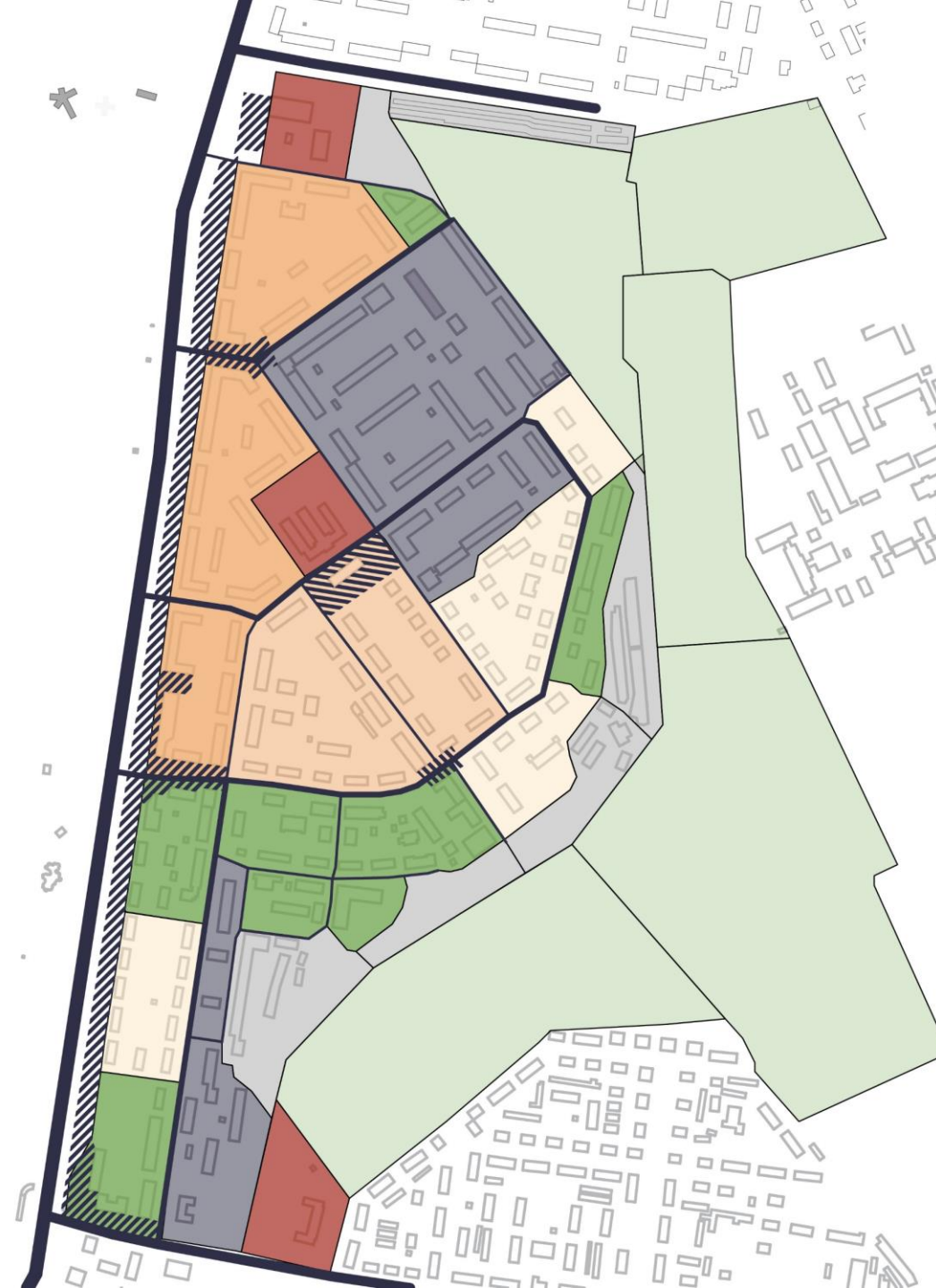


Для территории характерны:

Периметральная застройка

Квартальная планировка

Многослойность среды



Отношение жителей к переезду



Карта эмоций



Историческая справка

Улица Гоголя (бывшая ул. Телячья) – одна из древнейших улиц в Нижнем Новгороде, которая известна с начала XVII века и называлась по расположенной Телячьей слободке со скотными дворами. Раньше это была окраина, поэтому селились здесь бедные люди.

Улица была запроектирована в 1770 году, однако постройки стали возводиться только в XIX веке. Первоначально строились деревянные дома, застройка была хаотичной, с 1839 года по «красной линии» улица застраивалась каменными домами.

В 1909 году улицу переименовали в честь 100-летнего юбилея Николая Васильевича Гоголя – великого русского прозаика, драматурга, критика, поэта и публициста.

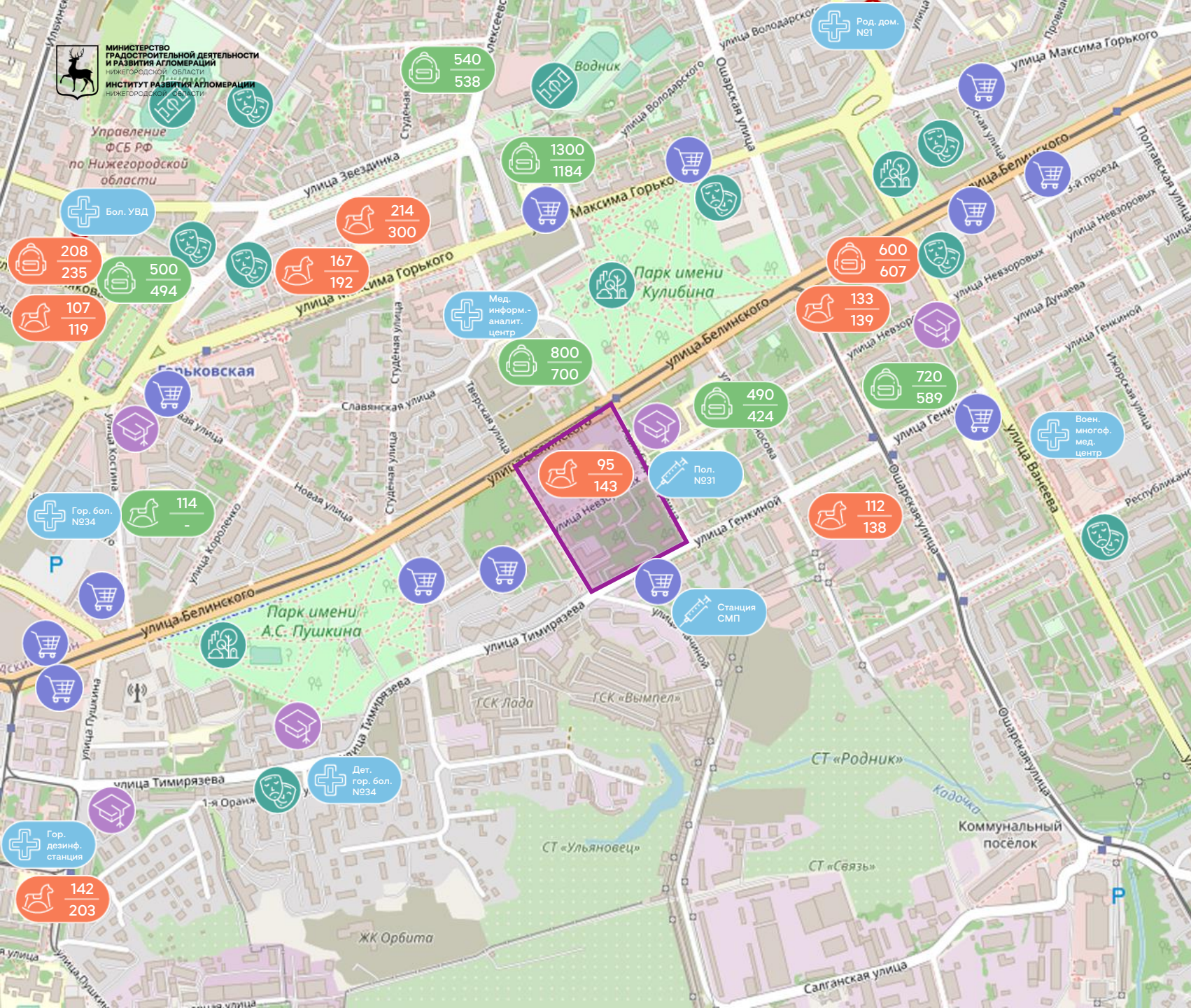
На улице Гоголя сохранилось немало домов, являющихся памятниками архитектуры и истории.

Нижегородская улица (бывшая Вознесенская) пересекает ул. Ильинскую (бывшую Краснофлотскую) и ул. Гоголя (бывшую Телячью).

Названа по главному престолу церкви, стоявшей в Ямской слободе Започаинья с XVI в. По регулярным планам г. Н. Новгорода XVIII в. вычерчивалась прямой, продолжающейся по обе стороны Почаинского оврага вплоть до Варварской церкви. Но после возведения в 1826 г. на её пересечении с Б. Покровской здания дворянского депутатского собрания отрезок улицы между Почаинским и Ковалихинским оврагами стал именоваться Дворянской улицей. Вознесенская же улица сохранила такое название лишь в районе Започаинья. До начала XIX в. она пересекалась глубоким оврагом и застраивалась как бы двумя самостоятельными частями. По планам города 1824 г., а затем и 1839 г. овраг был частично засыпан, а полотно проезжей части улицы нивелировано.

В 1867 - 1884 гг. у построенной каменной Вознесенской церкви при слиянии Вознесенской и Ильинской улиц с Плотничьим переулком была спроектирована и разбита инженером В.М. Лемке площадь, к которой отошел пожертвованный для этого купцом А. Гузиным значительный участок земли. С тех пор улица приобрела современные протяженность и границы.





Социальное обеспечение (оценка в охвате района, а не квартала преобразований)

3.9

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Детские сады
(вместимость расчётная/фактическая)
- Школы
(вместимость расчётная/фактическая)
- Наполняемость школ и дет. садов
(в норме / превышение)
- Медицинские учреждения
амбулаторного типа
- Медицинские учреждения
стационарного типа
- Продуктовые магазины
- Парки
- Спорт. площадки
- Объекты культурно-
развлекательного характера
- ВУЗы

Имеется дефицит обеспеченности мест в детских дошкольных учреждениях. Требуется реконструкция существующего детского сада №07 с увеличением вместимости до 300 мест.

Школы, расположенные в пешей доступности, перекрывают расчетную потребность в местах.

Обеспечение территории инженерной инфраструктурой

- границы рассматриваемой территории
- существующие красные линии

МОЩНОСТЬ
высвобождаемая

водоснабжение

1,553 м³/ч

водоотведение

1,553 м³/ч

теплоснабжение

0 ккал/ч

газоснабжение

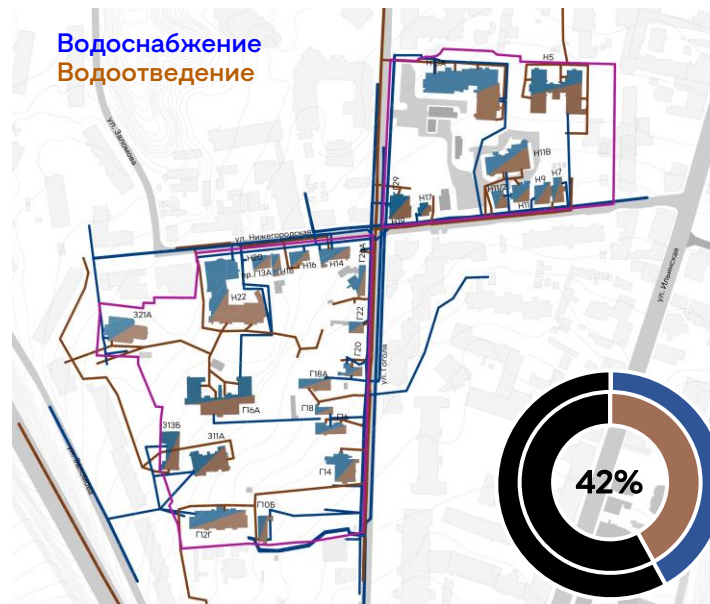
10,22 м³/час

электроснабжение

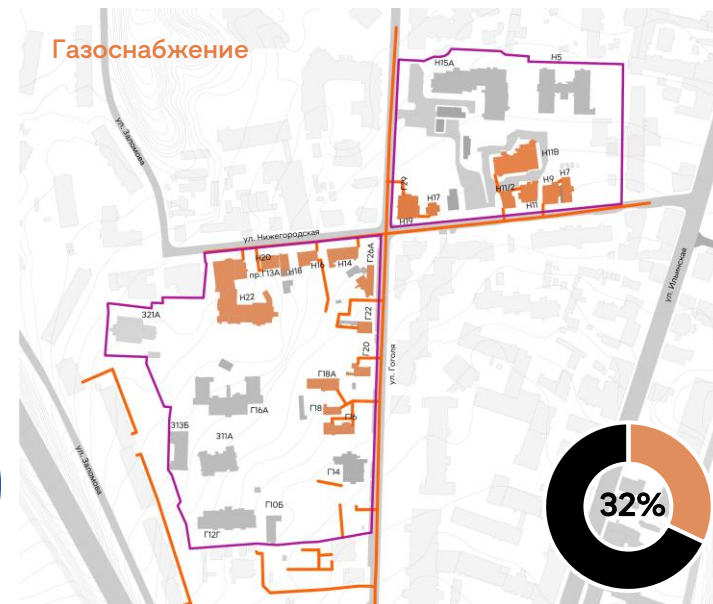
230,3 кВт

 0-42 %
высвобождаемая
мощность

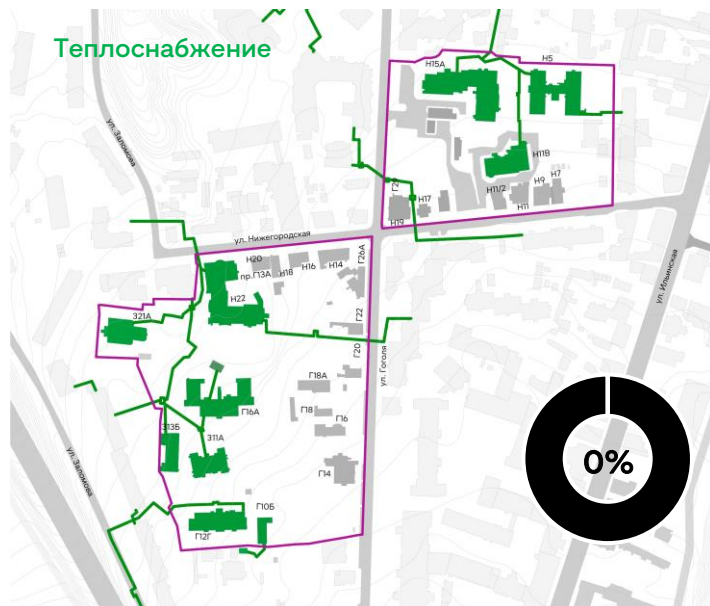
Водоснабжение
Водоотведение



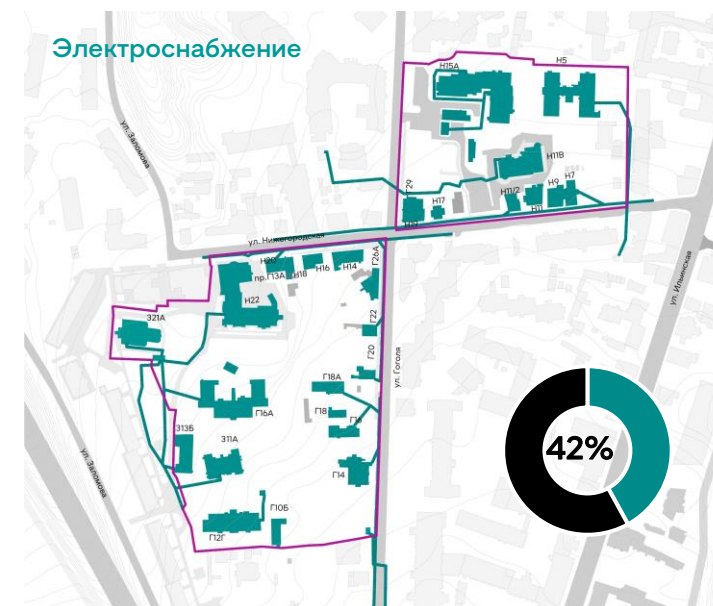
Газоснабжение

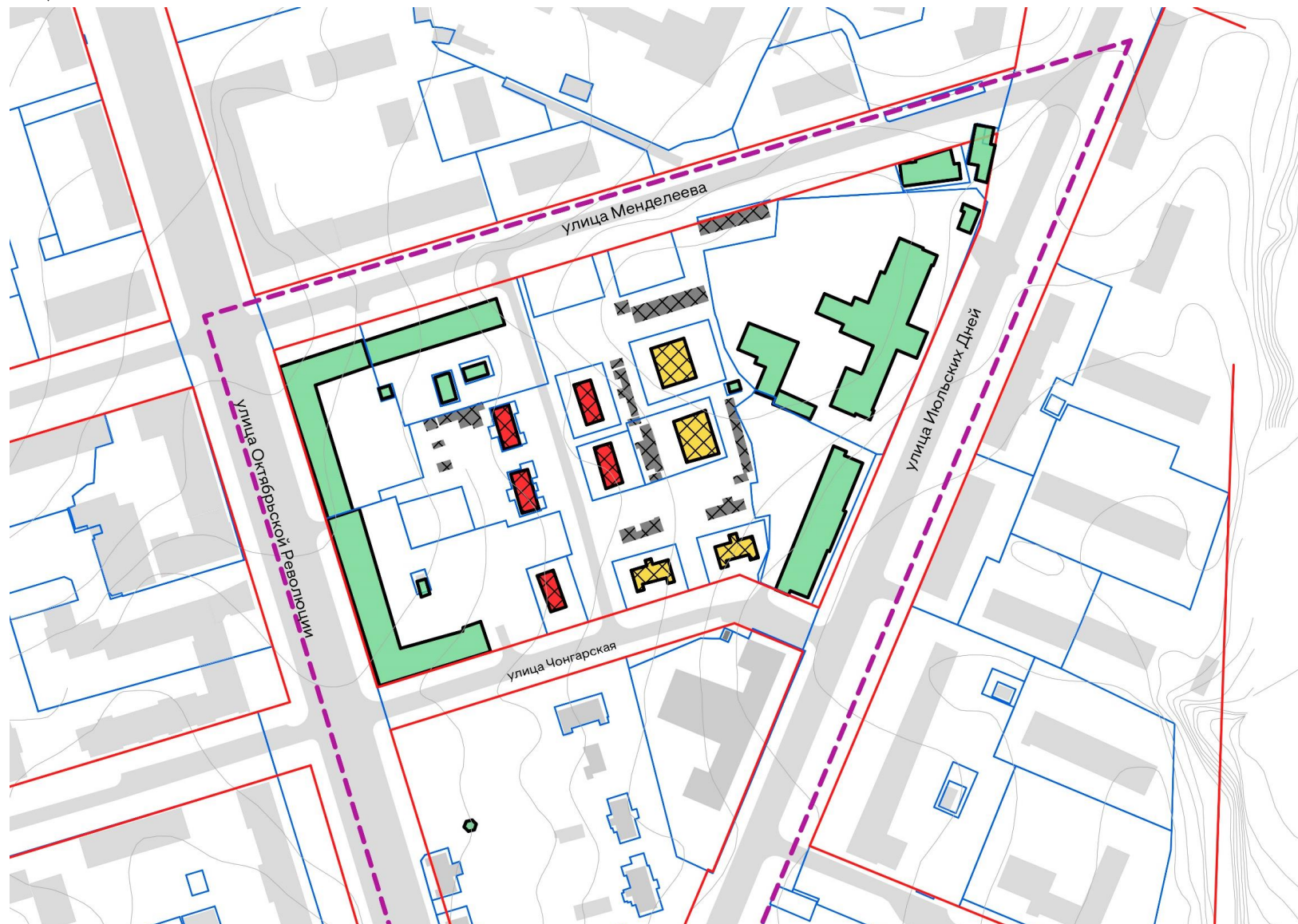


Теплоснабжение



Электроснабжение





Оценка состояния ОКС в квартале преобразований

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие красные линии
- Границы кадастровых участков
- - - Границы рассматриваемой территории
- ▣ Здания и сооружения подлежащие сносу 19 %
- Сохраняемые общественные здания 36 %
- Сохраняемые МКД 45 %
- ЗДАНИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СНОСУ**
- Аварийные здания 44%
- Здания, попадающие под критерий КРТ (процент износа >70%) 56 %
- Хоз. постройки, подлежащие сносу



ОБЪЁМ
ДЕМОНТАЖА
8 817 м³



ДОМОВ
К РАССЕЛЕНИЮ
9



ПЛОЩАДЬ
ЖИЛОГО ФОНДА
1859,2 м²



АВАРИЙНЫХ
ДОМОВ
5 (до 2017 – 3 шт)

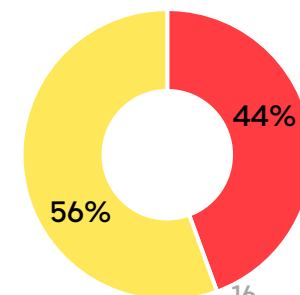
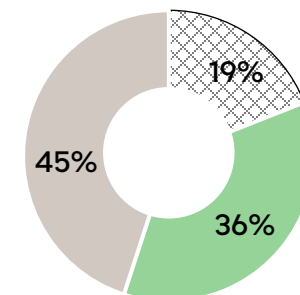
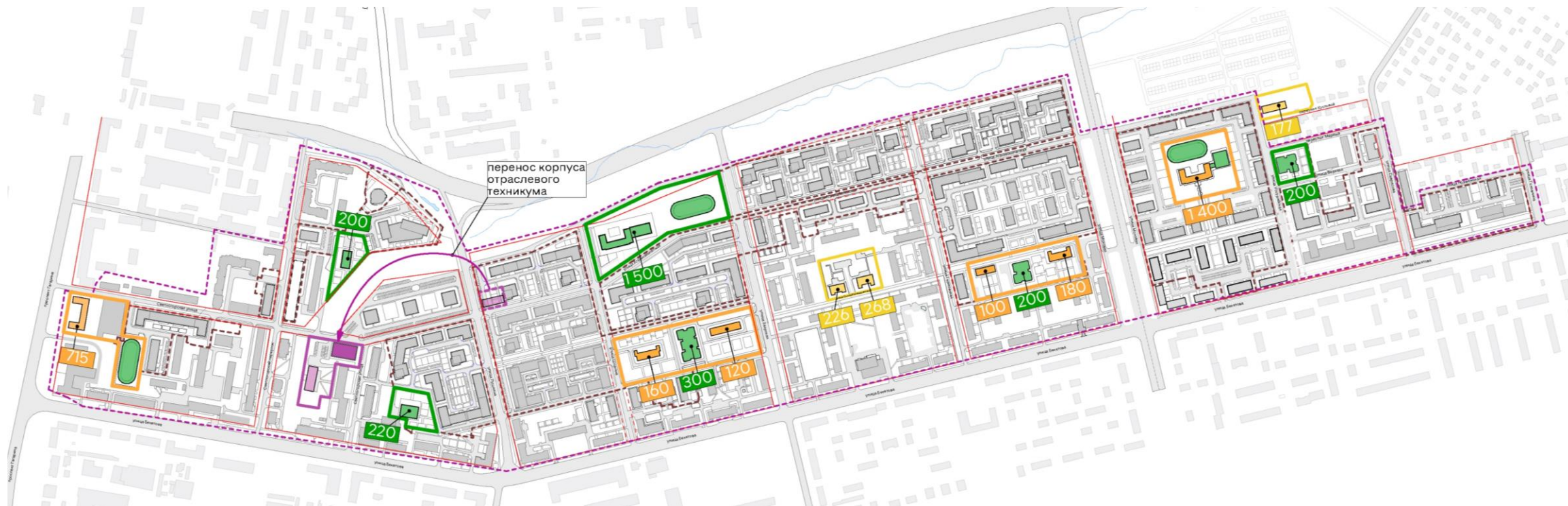


Схема социального обеспечения (планируемое)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------------|
| | Границы рассматриваемой территории | | Границы существующих ДДУ/школ |
| | Границы КРТ | | Границы ДДУ/школ под реконструкцию |
| | ДДУ/школы существующие | | Границы ДДУ/школ проектируемых |
| | ДДУ/школы под реконструкцию | | |
| | ДДУ/школы проектируемые | | |

ОБЩАЯ ВМЕСТИМОСТЬ

ДДУ **2 351 мест**

Школы **3 615 мест**

Вопросы, подлежащие урегулированию

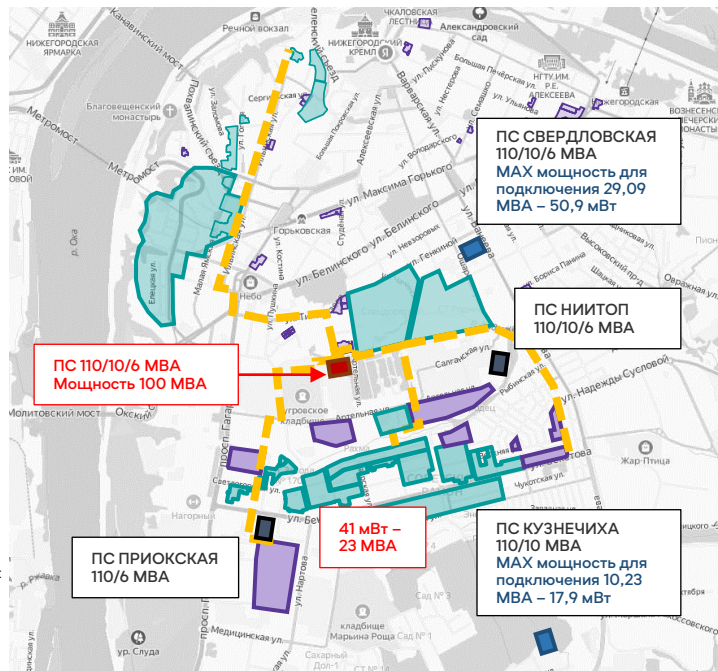
ВОПРОСЫ

- 1 Низкая транспортная связанность со смежными территориями
- 2 Необходимо размещение нового центра питания, строительство ПС 100/10
- 3 Низкая рентабельность территории

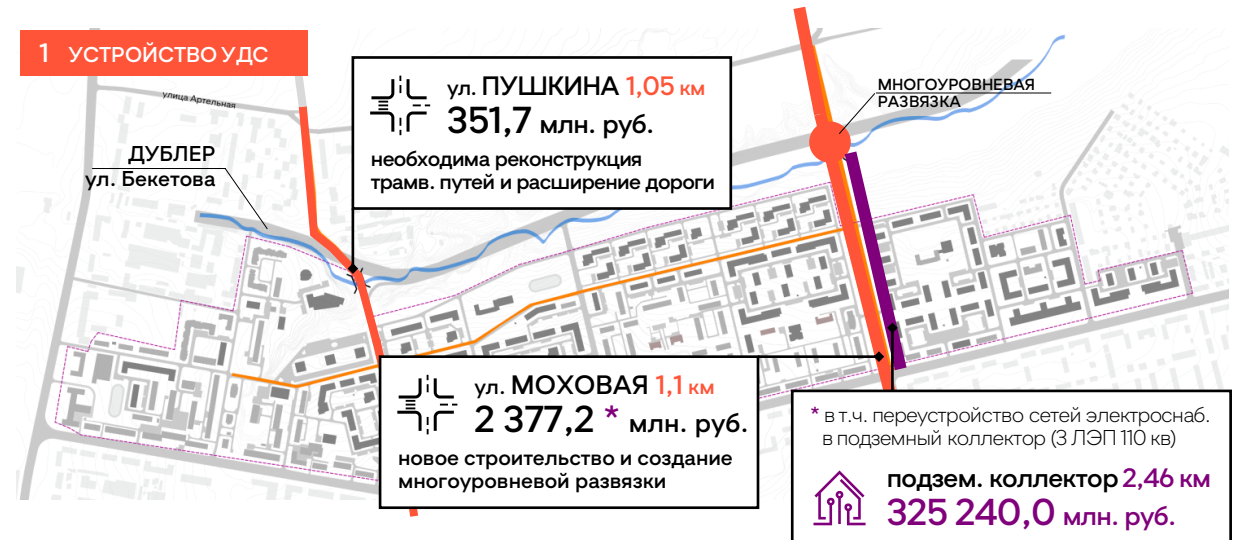
2 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- ПС 100/10 с имеющимся резервом на подключение
- ПС 100/10 мощностью на 100 МВА на обеспечение проектируемых и строящихся объектов и территорий КРТ
- строящиеся здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения (территории КРТ)
- ПС 100/10 без возможности подключения новых объектов
- инженерные сети электроснабжения подключения к новым объектам

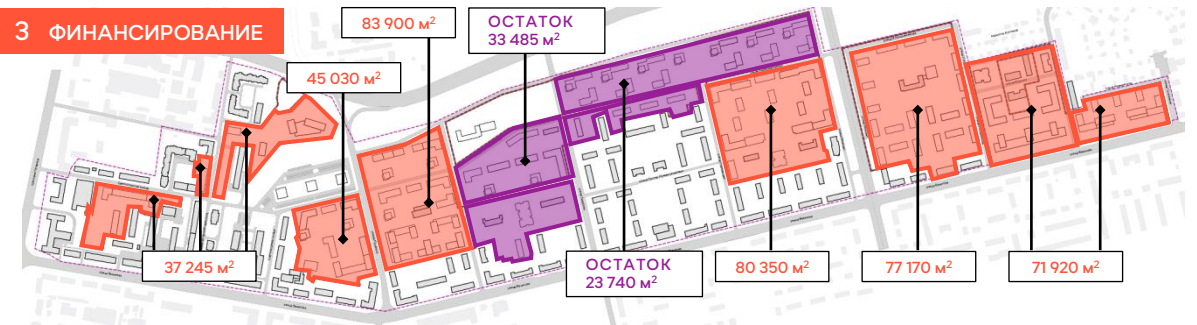
В ответ на письмо Нижновэнерго № МР-ННЭ/67-21/23415 17.12.2021: предложение по комплексному энергоснабжению центральной части г. Н. Новгорода с общей мощностью 100 МВт.



1 УСТРОЙСТВО УДС



3 ФИНАНСИРОВАНИЕ



1. Правительство НО обращается в Правительство РФ за получением одобрения на привлечение целевого кредита на строительство МКД для последующего расселения в рамках п.3 ч.2 ст. 13.7 ФЗ от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ
2. Выдача кредитных средств осуществляется через Банк Дом РФ
3. Предоставление поручительства по целевому кредиту
4. Получение средств на расселение в рамках ПП РФ «Об утверждении правил предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда»*
5. Возврат целевого кредита

* В случае принятия Проекта ПП РФ финансирование осуществляется на прямую или посредством участия Банка ДОМ.РФ (с целью контроля расходования средств), кредитные средства в рамках п.3 ч.2 ст. 13.7 ФЗ от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ не привлекаются



РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

6,39%



РАССЕЛЕНО
91 716 м²



СВОБОДНЫЙ
ГРАДПОТЕНЦИАЛ
454 400 м²

После завершения реализации проекта КРТ Оператор получает право на использование освободившихся ЗУ:

1

Осваивает их сам – строит МКД

2

Реализует по рыночной стоимости

ФОТОФИКАЦИЯ



ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ

НА СТАРЫХ КАРТАХ



ФОТОФИКАЦИЯ



АГАФОНОВ С.Л.

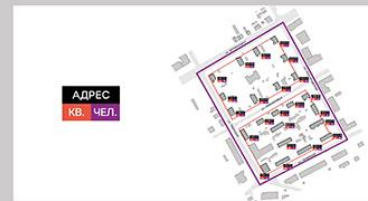


ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ



КЛИЧЕСТВО КВАРТИР / ПРОЖИВАЮЩИХ



ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ



ЗЕЛЁНЫЙ
КАРКАС
КВАРТАЛА



ОБЪЁМНОЕ
РЕШЕНИЕ
НОВОГО
СТРОИ-
ТЕЛЬСТВА



РЕКОН-
СТРУКЦИЯ
СУЩ.
ЗДАНИЙ



ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ТЕРРИТОРИЯ	4,7 га
ЗАСТРОЙКА	10 300 м²
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	33 880 м²
ПЛОТНОСТЬ	1,31
МАШИНО-МЕСТ	550
СОХРАН. ПЛОЩ.	4 290,0 м²
СТРОИТЕЛЬСТВО	САДИК 260 МЕСТ

БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ	295,4 млн. руб.
БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ НЕАВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ	541,7 млн. руб.
БЮДЖЕТ НА РЕНОВАЦИЮ	214,5 млн. руб.
БЮДЖЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	3 545,7 млн. руб.

STUDIO-TA
TERRITORY OF ARCHITECTURE

ВАРИАНТ 2. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



ВАРИАНТ 1. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ



ВАРИАНТ 1
ВАРИАНТ 2



ВАРИАНТ 1	ВАРИАНТ 2
ТЕРРИТОРИЯ 4,7 га	ТЕРРИТОРИЯ 4,7 га
ЗАСТРОЙКА 5 250,8 м²	ЗАСТРОЙКА 5 145,6 м²
ОЗЕЛЕНЕНИЕ 7 400,0 м²	ОЗЕЛЕНЕНИЕ 5 800,0 м²
ПЛОТНОСТЬ 2,77 1,0	ПЛОТНОСТЬ 1,56 0,6
МАШИНО-МЕСТ 396	МАШИНО-МЕСТ 184
ПЛОЩАДЬ, м² ОБЩАЯ 40 430,0 ЖИЛАЯ 10 752,0 НЕЖИЛАЯ 9 280,0	ПЛОЩАДЬ, м² ОБЩАЯ 22 894,0 ЖИЛАЯ 79 100 НЕЖИЛАЯ 48 380
СОХР. ЗАСТРОЙКА 3 070,0 м²	СОХР. ЗАСТРОЙКА 3 070,0 м²
СОХР. ОБЩ. ПЛОЩ. 6 142,8 м²	СОХР. ОБЩ. ПЛОЩ. 6 142,8 м²
БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ 270,8 млн. р.	БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ 171,4 млн. р.
БЮДЖЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО 2 738,1 1 543,9 млн. р.	БЮДЖЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО 2 738,1 1 543,9 млн. р.

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ТЕРРИТОРИЯ	5,2 га
ЗАСТРОЙКА	12 435 м²
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	13 350 м²
ПЛОТНОСТЬ	1,82 1,86
МАШИНО-МЕСТ	550
СОХРАН. ПЛОЩ.	4 290,0 м²
СТРОИТЕЛЬСТВО	САДИК 260 МЕСТ

БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ	295,4 млн. руб.
БЮДЖЕТ НА РАССЕЛЕНИЕ НЕАВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ	541,7 млн. руб.
БЮДЖЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	5 971,1 млн. руб.

**ИНСТИТУТ
РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Различные сценарии развития КРТ территории квартала

ул. Белинского, ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Невзоровых, ул. Невзоровых в Советском районе

ТЭП	БАЗОВЫЙ	РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ФОНДА ЗА БЮДЖЕТ	ПОЛНОЕ РАССЕЛЕНИЕ ЗА БЮДЖЕТ	СОКРАЩЕНИЕ ПАРКИНГА НА 25%	СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА	ПЛОТНОСТЬ ДО 2,0, БЕЗ СОЦИАЛКИ, ПАРКОВКИ -25%	РАССЕЛЕНИЕ ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРА, БЕЗ СОЦИАЛКИ И УВЕЛИЧЕНИЯ СТОИМ. ПРОДАЖ.	ПЛОТНОСТЬ ДО 2,0, БЕЗ СОЦИАЛКИ, ПАРКОВКИ 55%	ПЛОТНОСТЬ ДО 2,5, ПАРКОВКИ 55%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
 РАССЕЛЕНИЕ млн. руб.	939,5	739,9	↓ 0	739,9	739,9	739,9	939,5	739,9	739,9
 РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНЫЙ ФОНД млн. руб.	0	199,5 по данным минстроя 166,3	↑ 939,5	199,5	199,5	199,5	0	199,5	199,5
 СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ млн. руб.	303,6	303,6	303,6	303,6	↓ 0	↓ 0 дефицит ДДУ 35 ДДУ 50	↓ 0	↓ 0 дефицит ДДУ 42 ДДУ 60	303,6 дефицит ДДУ 50 ДДУ 71
 ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, м²	48 380,00	48 380,00	48 380,00	48 380,00	48 380,00	↑ 67 000,00 +15 000	48 380,00	↑ 73 300,00 +21 300	↑ 73 300,00 +21 300
 МАШИНО-МЕСТ В ПОДЗ. ПАРКИНГЕ	677	677	677	↓ 508 дефицит 169	677	704 дефицит 235	677	564	продается 30% 169 (норматив 5646)
 СТОИМОСТЬ 1м² тыс. руб.	140	140	140	140	140	140	160	140	140
 КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	↑ 2,27	1,85	↑ 2,36	↑ 2,45
 ЗАТРАТЫ БЮДЖЕТА млн. руб.	0	199,5	939,5	199,5	503,1	503,1	303,6	503,1	199,5
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ	5,7	8,0	17,6	15,78	11,7	17,3	19,7	23,30	16,5

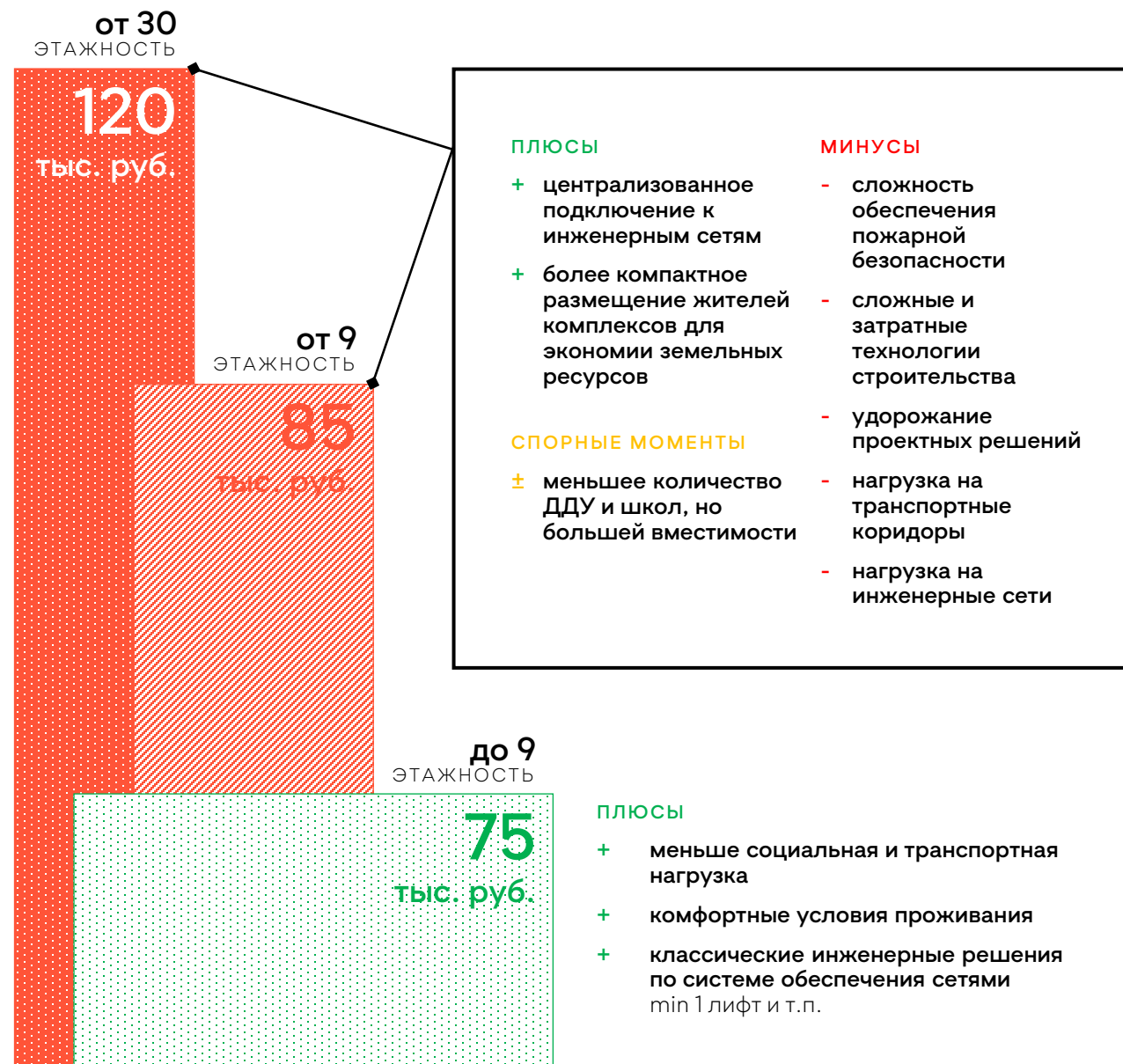
Себестоимость строительства

(по данным застройщиков региона)

строительство 1 м²
ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ
75 – 120 тыс. руб.

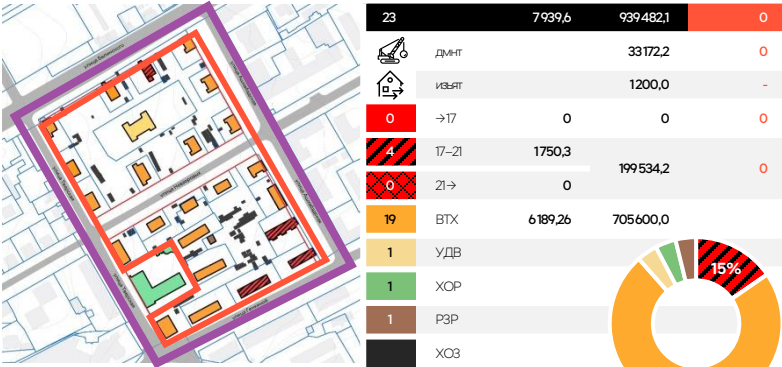
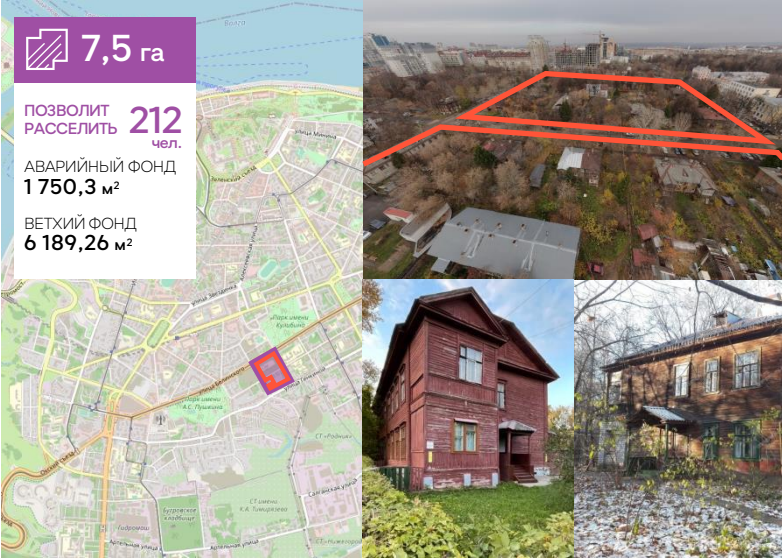
зависит от:

- этажности
- конструктива
- инженерной обеспеченности
- класса жилья



ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО
ул. Белинского, ул. Ашхабадская,
ул. Генкиной, ул. Невзоровых
в Советском р-не

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ
10 лет со дня
принятия решения о КРТ



ЗАТРАТЫ
7 394,3 млн. р.

ПРИБЫЛЬ
1 455,6 млн. р.

РЕНТАБ-СТЬ
19,7%

ТЕРРИТОРИЯ
5,77 га

ЗАСТРОЙКА
12 435 м²

ОЗЕЛЕНЕНИЕ
13 350 м²

ПЛОЩАДЬ

ОБЩАЯ
79 100 м²

НЕЖИЛАЯ
11 630 м²

ЖИЛАЯ
48 380 м²

НАСЕЛЕНИЕ
2 225 чел.

КВАРТИР
967

МАШИНО-МЕСТ
677

ПОТРЕБНОСТИ

В САДИКАХ
156

В ШКОЛАХ
223

ПЛОТНОСТЬ
ЗАСТРОЙКИ
1,83

РЕГ. ШТАБ	ПОДГОТОВКА проекта реш. о КРТ	СОГЛАС. ПУБЛИКАЦИЯ проекта реш. о КРТ	ВСТРЕЧА с ОМС и ДУК по общ. собр.	ПИСЬМА в ОМС и ДУК по общ. собр.	ИНФОРМ. собственников МКД	ПРОВЕДЕНИЕ общих собраний МКД	НАПРАВЛЕНИЕ копии решения в ОМС	НАПРАВЛЕНИЕ решения собр. в Прав-во НО
05.09.2022	ПОДГОТОВЛЕН	24.11.2022	21.11.2022	28.11.2022	05.12.2022	20.12.2022	23.12.2022	26.12.2022
ПРИНЯТИЕ решения о КРТ	ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении торгов	СБОР ЗАЯВОК	ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ	НАПРАВЛ. протокола результатов победителю	РАЗМЕЩЕНИЕ протокола результатов в интернете	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КРТ	не позднее 10.03.2023	
29.12.2022	09.01.2023	20.01.2023	08.02.2023	09.02.2022	09.02.2022			



ИНФРАСТР-РА	ИНВЕТОР	РЕГИОН
	ДДУ	-
	РАССЕЛЕНИЕ	939,5 млн. руб.
ИТОГО	939,5 млн. руб.	303,6 млн. руб.

ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО
ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева

в Ленинском р-не

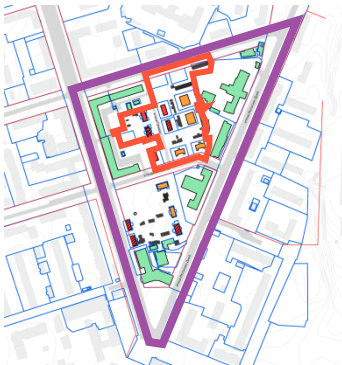
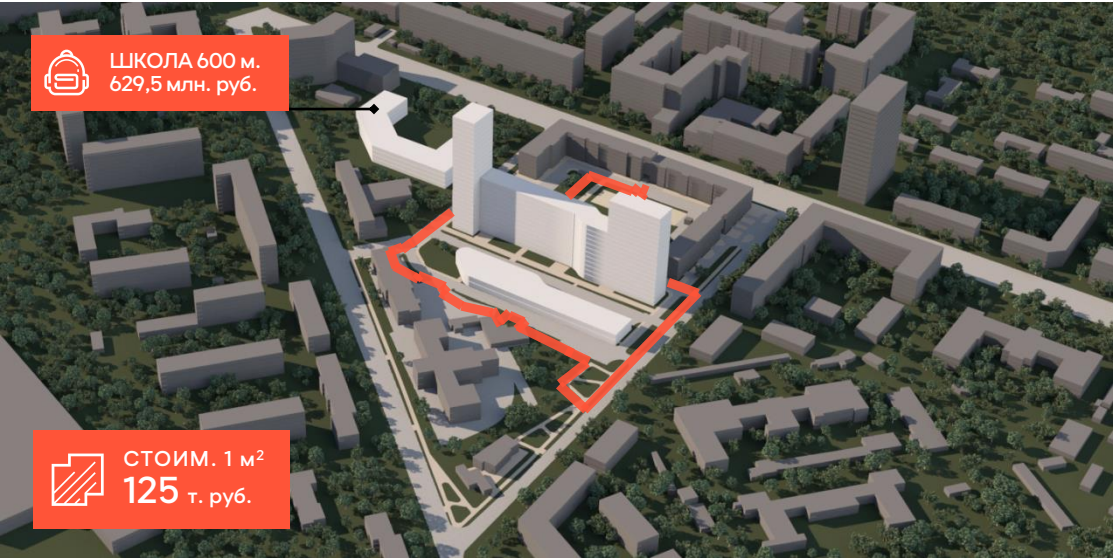
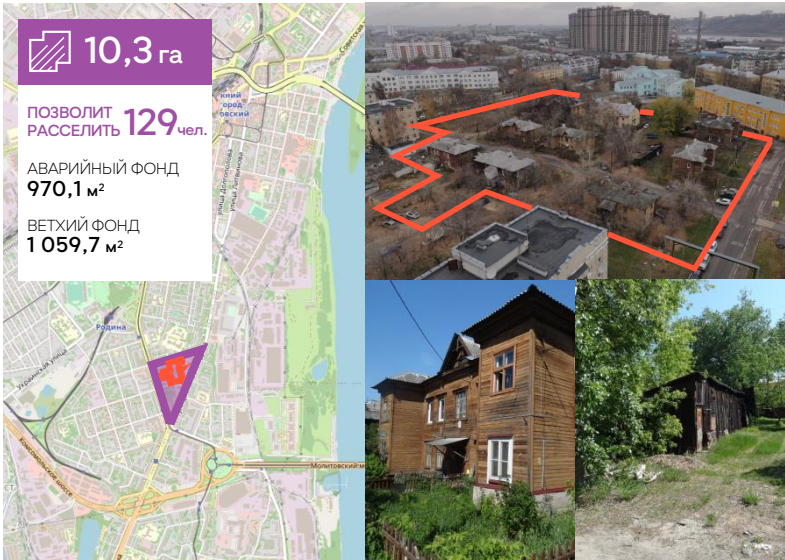
СРОК РЕАЛИЗАЦИИ
10 лет со дня
принятия решения о КРТ

ЗАТРАТЫ
1732,0 млн. р.

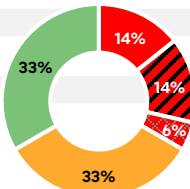
ПРИБЫЛЬ
317,7 млн. р.

РЕНТАБ-СТЬ
18,34%

РЕГ. ШТАБ	ПОДГОТОВКА проекта реш. о КРТ	СОГЛАС. ПУБЛИКАЦИЯ проекта реш. о КРТ	ВСТРЕЧА с ОМС и ДУК по общ. собр.	ПИСЬМА в ОМС и ДУК по общ. собр.	ИНФОРМ. собственников МКД	ПРОВЕДЕНИЕ общих собраний МКД	НАПРАВЛЕНИЕ копии решения в ОМС	НАПРАВЛЕНИЕ решения собр. в Прав-во НО
05.09.2022	ПОДГОТОВЛЕН	07.11.2022	03.11.2022	10.11.2022	17.11.2022	01.12.2022	05.12.2022	06.12.2022
ПРИНЯТИЕ решения о КРТ	ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении торгов	СБОР ЗАЯВОК	ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ	НАПРАВЛ. протокола результатов победителю	РАЗМЕЩЕНИЕ протокола результатов в интернете	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КРТ	не позднее 16.02.2023	
12.12.2022	14.12.2022	09.01.2023	17.01.2023	18.01.2023	18.01.2023			



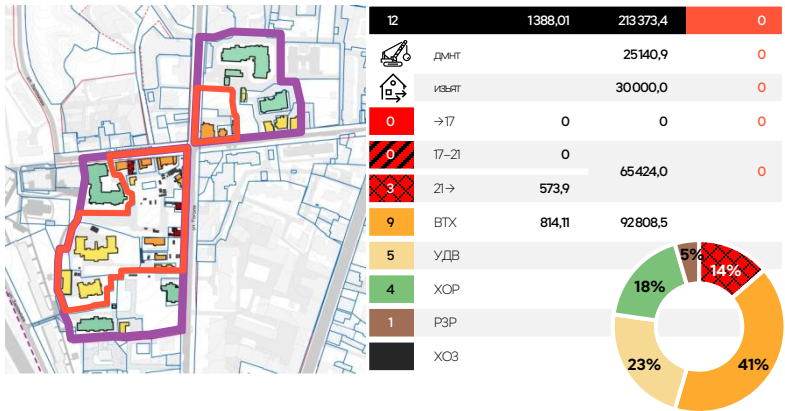
РАССЕЛ	СЖИЛ м²	ИНВ т.р.	ФНД т.р.
9	2029,8	202352,28	36100,0
ДРУГ		7055,58	0
ИЗЪЯТ		-	-
3 → 17	598,8	32162,7	36100,0
17 → 21	371,3	42328,2	0
21 →			
4 ВТХ	1059,7	120805,8	
0 УДВ			
7 ХОР			
0 РЗР			
0 ХОЗ			



ИНФРАСТР-РА	ИНВЕТОР	РЕГИОН
ШКОЛА	-	1 шт. 600 мест 629,5 млн. руб.
РАССЕЛЕНИЕ	195,3 млн. руб. субсидии Фонда 36,1 млн. руб.	
ИТОГО	195,3 млн. руб.	629,5 млн. руб.

ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА, В РАЙОНЕ
ул. Гоголя и ул. Нижегородская

в Нижегородском р-не



ЗАТРАТЫ
6 576,64 млн. р.

ПРИБЫЛЬ
1 603,6 млн. р.

РЕНТАБ-СТЬ
24,38 %

ТЕРРИТОРИЯ
2,8 га

ЗАСТРОЙКА
8 098 м²

ОЗЕЛЕНЕНИЕ
4 166 м²

ПЛОЩАДЬ

ОБЩАЯ
32 220 м²

НЕЖИЛАЯ
10 106 м²

ЖИЛАЯ
13 259 м²

НАСЕЛЕНИЕ
396 чел.

КВАРТИР
181

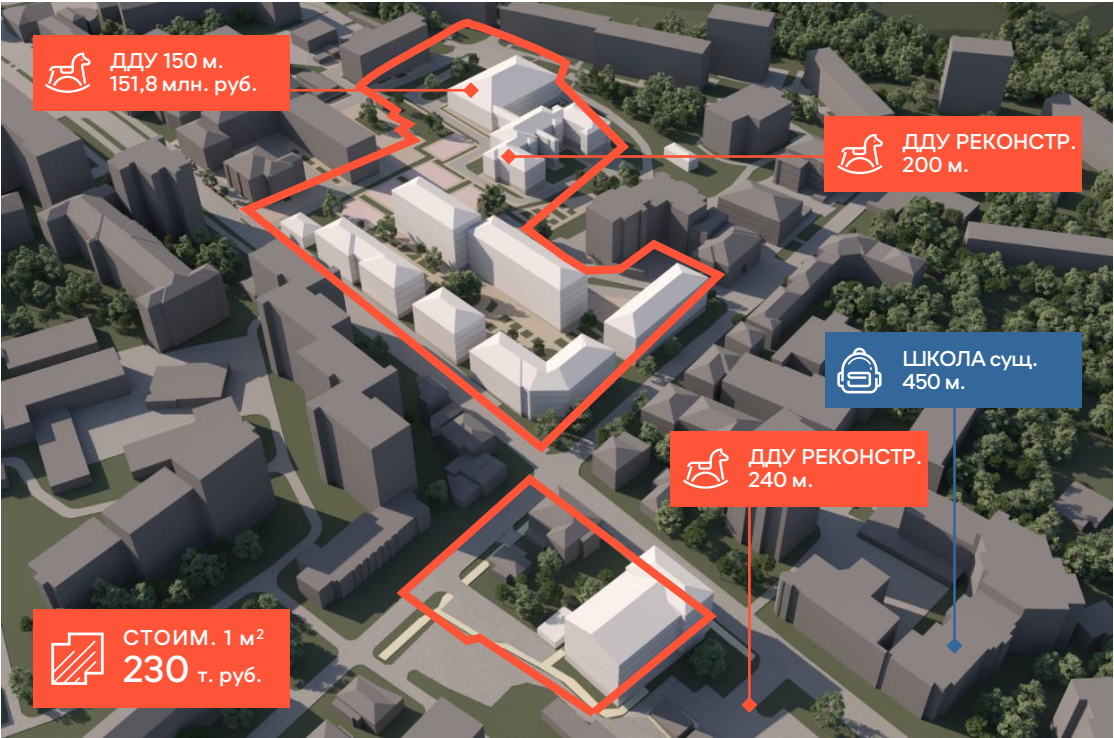
МАШИНО-МЕСТ
147

ПОТРЕБНОСТИ

В САДИКАХ
28

В ШКОЛАХ
40

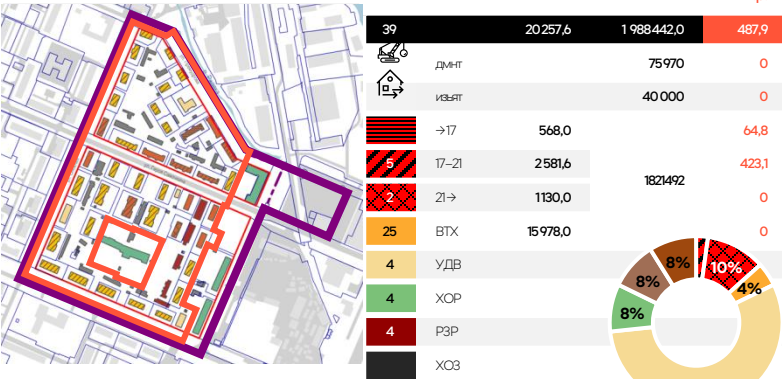
ПЛОТНОСТЬ
ЗАСТРОЙКИ
1,6/1,67



ИНФРАСТР-РА	ИНВЕТОР	РЕГИОН
ДДУ	РЕКОНСТР. 2 шт. 440 мест 534,4 млн. руб.	1 шт. 150 мест 151,8 млн. руб.
РАССЕЛЕНИЕ	158,2 млн. руб.	-
ИТОГО	692,6 млн. руб.	151,8 млн. руб.

ТЕРРИТОРИЯ КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО
ул. Г. Самочкина, Дружбы, Снежная

в Ленинском р-не



ЗАТРАТЫ 13 273,3 млн. р.

ПРИБЫЛЬ 2 797,0 млн. р.

РЕНТАБ-СТЬ 21,07 %

ТЕРРИТОРИЯ 13,7 га

ЗАСТРОЙКА 25 881 м²

ОЗЕЛЕНЕНИЕ 47 782 м²

ПЛОЩАДЬ

ОБЩАЯ 229 175 м²

НЕЖИЛАЯ 3 816 м²

ЖИЛАЯ 122 508 м²

НАСЕЛЕНИЕ 4083 чел.

КВАРТИР 2 451

МАШИНО-МЕСТ 1 716

ПОТРЕБНОСТИ

В САДИКАХ 286

В ШКОЛАХ 408

ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ 2,11

РЕГ. ШТАБ	ПОДГОТОВКА проекта реш. о КРТ	СОГЛАС. и ПУБЛИКАЦИЯ проекта реш. о КРТ	ВСТРЕЧА с ОМС и ДУК по общ. собр.	ПИСЬМА в ОМС и ДУК по общ. собр.	ИНФОРМ. собственников МКД	ПРОВЕДЕНИЕ общих собраний МКД	НАПРАВЛЕНИЕ копии решения в ОМС	НАПРАВЛЕНИЕ решения собр. в Прав-во НО
05.09.2022	ПОДГОТОВЛЕН	24.11.2022	21.11.2022	28.11.2022	05.12.2022	20.12.2022	23.12.2022	26.12.2022
ПРИНЯТИЕ решения о КРТ	ИЗВЕЩЕНИЕ о проведении торгов	СБОР ЗАЯВОК	ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ	НАПРАВЛ. протокола результатов победителю	РАЗМЕЩЕНИЕ протокола результатов в интернете	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КРТ	не позднее 10.03.2023	
29.12.2022	09.01.2023	20.01.2023	08.02.2023	09.02.2022	09.02.2022			



ИНФРАСТР-РА	ИНВЕСТОР	РЕГИОН
ДДУ	-	1 шт. 320 мест 323,8 млн. руб. X
ШКОЛЫ	-	1 шт. 1100 мест 1 027,4 млн. руб. X
встроенная ПОЛ-КА	100 млн.руб.	
РАССЕЛЕНИЕ	1,94 млрд. руб.	487,9 млн.руб.
ИТОГО	2,04 млрд. руб.	1,84 млрд. руб.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1

Применение фактических цифр регионов



РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

+1-1,5%

СУБСИДИЯ ФОНДА

на расселение аварийных домов

1 071 575,4

тыс. руб.

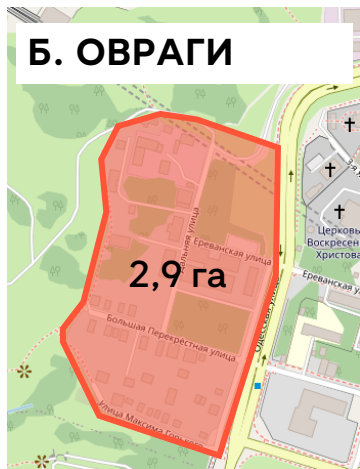
НЕВОЗВРАТНЫЕ СРЕДСТВА ИНВЕСТОРА

на расселение аварийных домов

448 591,82

тыс. руб.

Б. ОВРАГИ



РАССЕЛЕНИЕ
1 122,6 м²

ВЕТХИХ 6 АВАРИЙНЫХ 1

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 405 694,9 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 26 075,8 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 25 554,8 тыс. руб.

ПРАВДЫ



РАССЕЛЕНИЕ
1 859,2 м²

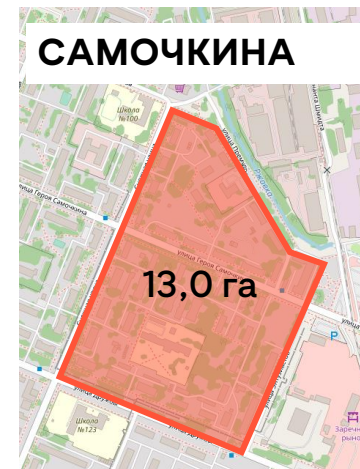
ВЕТХИХ 4 АВАРИЙНЫХ 5

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 219 548,8 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 73 032,6 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 18 110,4 тыс. руб.

САМОЧКИНА



РАССЕЛЕНИЕ
20 257,6 м²

ВЕТХИХ 31 АВАРИЙНЫХ 8

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 2 425 336,4 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 296 409,4 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 191 465,1 тыс. руб.

БЕЛИНСКОГО



РАССЕЛЕНИЕ
7 939,6 м²

ВЕТХИХ 19 АВАРИЙНЫХ 4

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 937 897,5 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 121 227,5 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 76 722,0 тыс. руб.

Б. ОВРАГИ



РАССЕЛЕНИЕ
1 701,5 м²

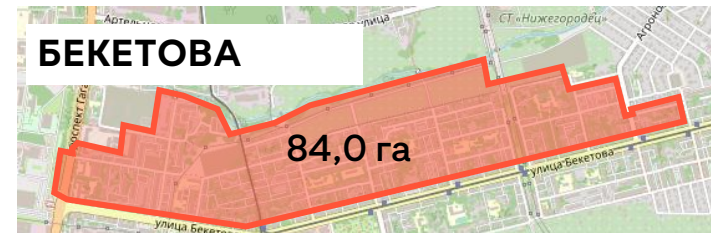
ВЕТХИХ 11 АВАРИЙНЫХ 2

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 323 678,2 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 25 986,7 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 16 786,1 тыс. руб.

БЕКЕТОВА



РАССЕЛЕНИЕ
83 308,0 м²

ВЕТХИХ 197 АВАРИЙНЫХ 10

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ 10 353 389,4 тыс. руб.

СУБСИДИЯ ФОНДА 528 843,4 тыс. руб.

НЕВОЗВР. СРЕДСТВА 119 953,4 тыс. руб.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2

Субсидирование расселения домов под соц. объектами



РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

+до 10%

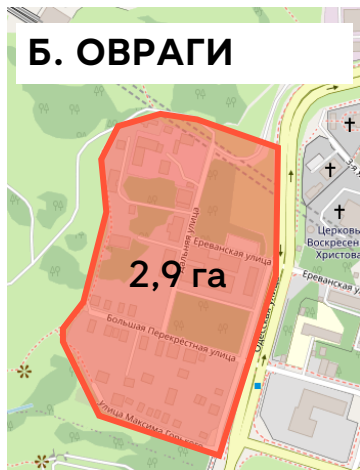
СУБСИДИЯ ФОНДА

на расселение МКД под размещение соцобъектов

2 497 443,6

тыс. руб.

Б. ОВРАГИ



РАССЕЛЕНИЕ
0 м²

МКД под территорией размещения ДДУ отсутствуют.

Необходимо выкуп производственно-складской базы ориентировочной стоимостью 100 млн.руб. (за счет инвестора).

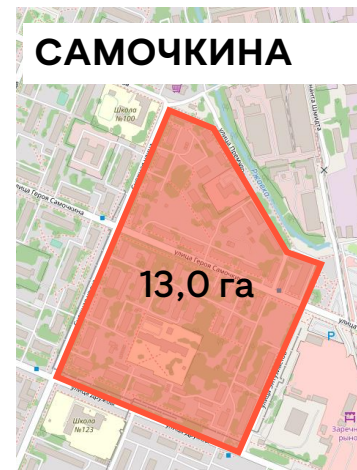
ПРАВДЫ



РАССЕЛЕНИЕ
1 859,2 м²

Размещение социальных объектов на территории отсутствует.

САМОЧКИНА



РАССЕЛЕНИЕ
9 532,9 м²

РАССЕЛЕНИЕ
17 дом

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ
1 086 750,6 тыс. руб.

в том числе
АВАРИЙНЫЕ ДОМА
0 тыс. руб.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
+6,1%
23,05%

БЕЛИНСКОГО



РАССЕЛЕНИЕ
546,7 м²

РАССЕЛЕНИЕ
2 дома

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ
62 323,8 тыс. руб.

в том числе
АВАРИЙНЫЕ ДОМА
0 тыс. руб.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
+0,79%
11,70%

Б. ОВРАГИ



РАССЕЛЕНИЕ
219,0 м²

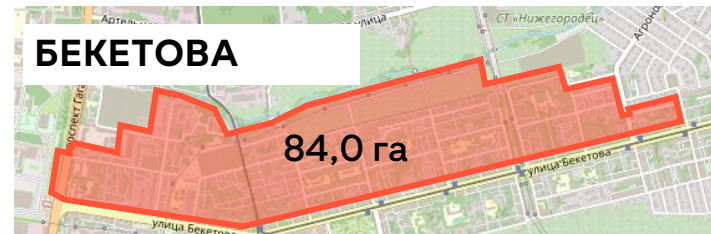
РАССЕЛЕНИЕ
1 дом

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ
24 966,0 тыс. руб.

в том числе
АВАРИЙНЫЕ ДОМА
0 тыс. руб.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
+0,68%
6,73%

БЕКЕТОВА



РАССЕЛЕНИЕ
219,0 м²

РАССЕЛЕНИЕ
1 дом

ЗАТРАТЫ НА РАССЕЛЕНИЕ
1 323 403,2 тыс. руб.

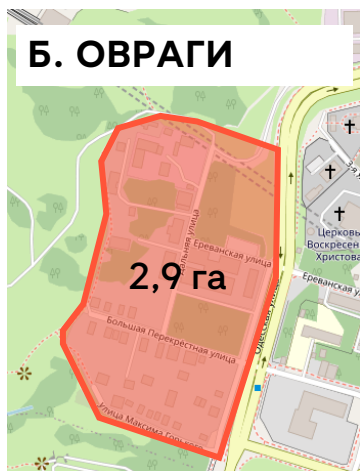
в том числе
АВАРИЙНЫЕ ДОМА
0 тыс. руб.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ
+3,26%
5,75%

ПРЕДЛОЖЕНИЕ 3
Субсидирование
ветхих домов

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА
+5-25%

СУБСИДИЯ ФОНДА
на расселение МКД под размещение соцобъектов
14 115 210,1
тыс. руб.



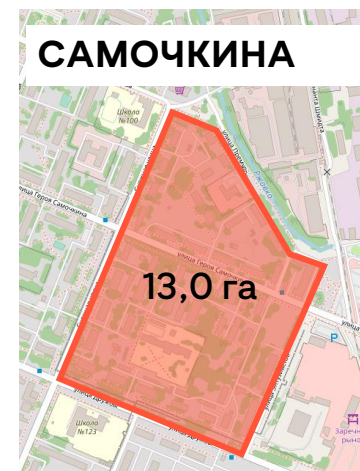
РАССЕЛЕНИЕ
1 122,6 м²
РАССЕЛЕНИЕ
7 домов

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 127 976,4
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 51 630,6
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +7,61%
27,65%



РАССЕЛЕНИЕ
1 859,2 м²
РАССЕЛЕНИЕ
9 домов

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 211 948,8
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 91 143,0
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +8,46%
27,87%



РАССЕЛЕНИЕ
20 257,6 м²
РАССЕЛЕНИЕ
31 дом

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 2 349 366,4
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 487 874,4
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +11,94%
28,89%



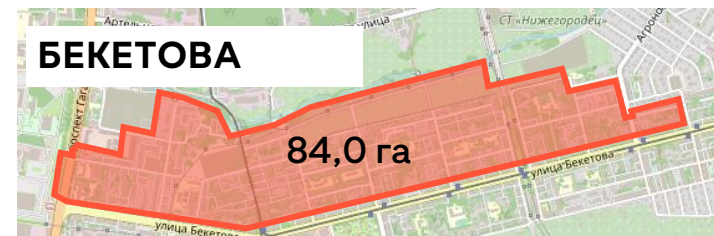
РАССЕЛЕНИЕ
7 939,6 м²
РАССЕЛЕНИЕ
23 дома

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 903 525,2
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 197 949,6
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +10,96%
21,87%



РАССЕЛЕНИЕ
1 701,5 м²
РАССЕЛЕНИЕ
13 домов

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 169 003,9
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 42 772,8
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +4,76%
10,81%



РАССЕЛЕНИЕ
83 308,0 м²
РАССЕЛЕНИЕ
207 домов

ЗАТРАТЫ НА
РАССЕЛЕНИЕ 10 353 389,4
тыс. руб.
в том числе
АВАРИЙНЫЕ
ДОМА 343 923,0
тыс. руб.
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ +23,73%
26,22%

Реестр государственных программ Нижегородской области, (исследуем планы и возможности действующих программ на предмет погружения инфраструктурных объектов из проектов КРТ)

ОБРАЗОВАНИЕ

Развитие образования НО 381 777 167,3 т.р.
2015-2035 3 399 мест

Кап. ремонт образовательных организаций НО 19 986 951,0 т.р.
2019-2024

Создание новых мест в общеобразовательных организациях НО в соответств. с прогноз. потребностью и современными условиями 9 994 131,5 т.р.
2016-2036 5 937 мест

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Развитие здравоохранения НО 846 420 717,3 т.р.
2013-2025 104 объекта

КУЛЬТУРА

Развитие культуры и туризма НО 11 303 708,6 т.р.
2015-2036 28 объектов

Сохранение, популяризация и гос. охрана ОКН в НО 1 893 218,5 т.р.
2015-2024

СПОРТ

Развитие физической культуры и спорта НО 190 000,0 т.р.
2015-2024 15 объектов

СОЦ. ЗАЩИТА, ЗАНЯТОСТЬ И ТРУД

Содействие занятости населения НО 1 410 722,9 т.р.
2015-2024

Социальная поддержка граждан НО 9 614,8 т.р.
2015-2024

ЭНЕРГЕТИКА

Энергоэффективность и развитие энергетики НО 1 799 234,7 т.р.
2014-2024 10 193 объекта

Сохранение, популяризация и гос. охрана ОКН в НО 1 893 218,5 т.р.
2015-2024

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА И КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Развитие жил. стр-ва и гос. поддержка граждан по обеспечению жильем на терр. НО 2015-2030

Обеспечение населения НО качественными услугами в сфере ЖКХ 10 313 850,3 т.р.
2015-2024 2 объекта

Формирование современной городской среды на терр. НО 21 594 015,6 т.р.
2018-2024

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Развитие агропромышленного комплекса НО 20 объектов
2015-2025

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Развитие промышленности и инноваций НО 4 767 890,4 т.р.
2015-2025

ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Охрана окружающей среды НО 7 438 081,1 т.р.
2015-2024 10 194 объекта

Развитие лесного хозяйства НО 12 213 002,8 т.р.
2015-2024

Развитие товарной аквакультуры (товарного рыбоводства) в НО 12 898,2 т.р.
2018-2024

Охрана животного мира НО 670 515,5 т.р.
2018-2024

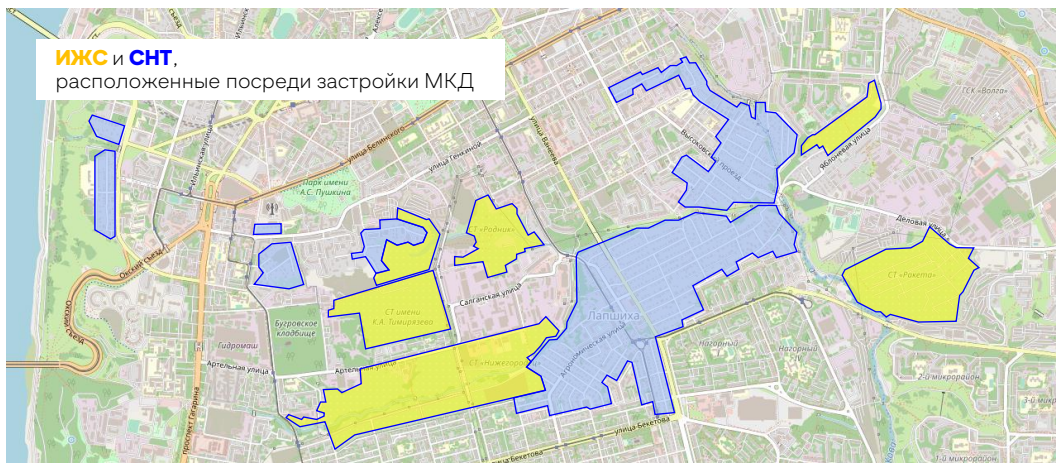
ДОРОГИ И ТРАНСПОРТ

Развитие транспортной системы НО 352 808 600,7 т.р.
2015-2026 46 957 объектов

ПРОБЛЕМА №1

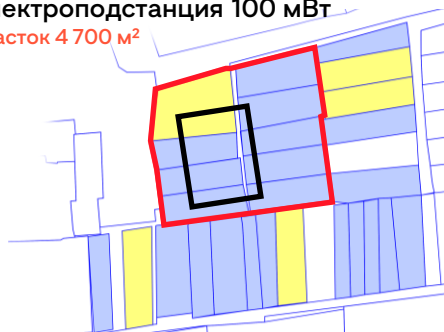
Вовлечение СНТ и ИЖС в КРТ

для размещения инфраструктурных и социальных объектов



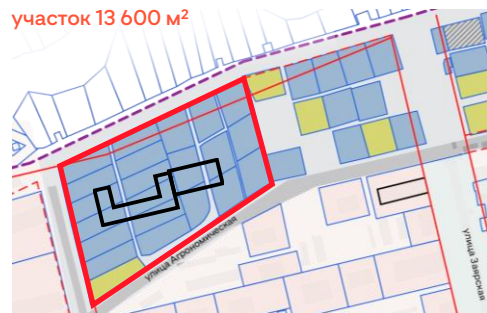
Инфраструктурный объект

ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЯ
электростанция 100 мВт
участок 4 700 м²



Социальный объект

ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЯ
школа 1 500 мест
участок 13 600 м²

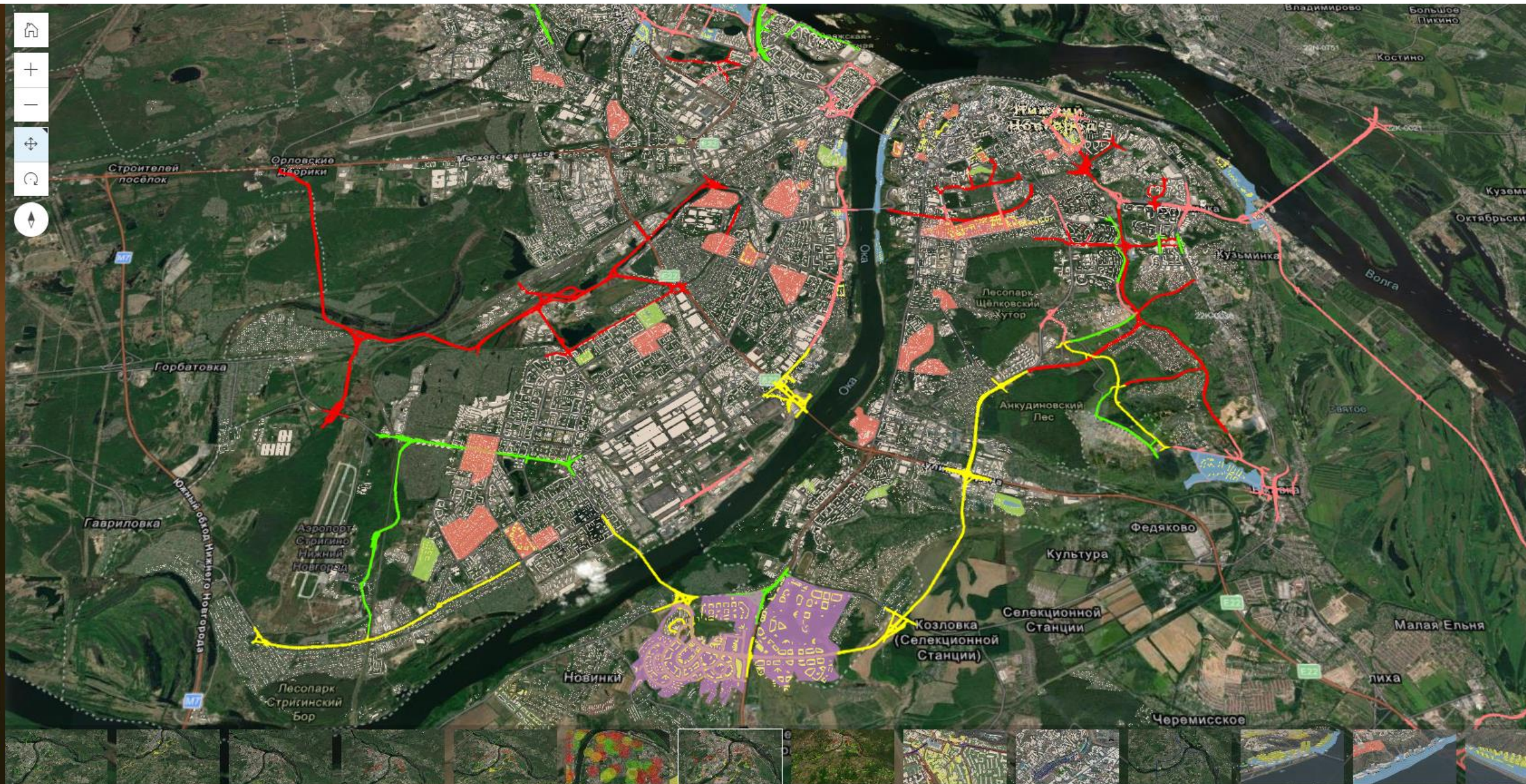


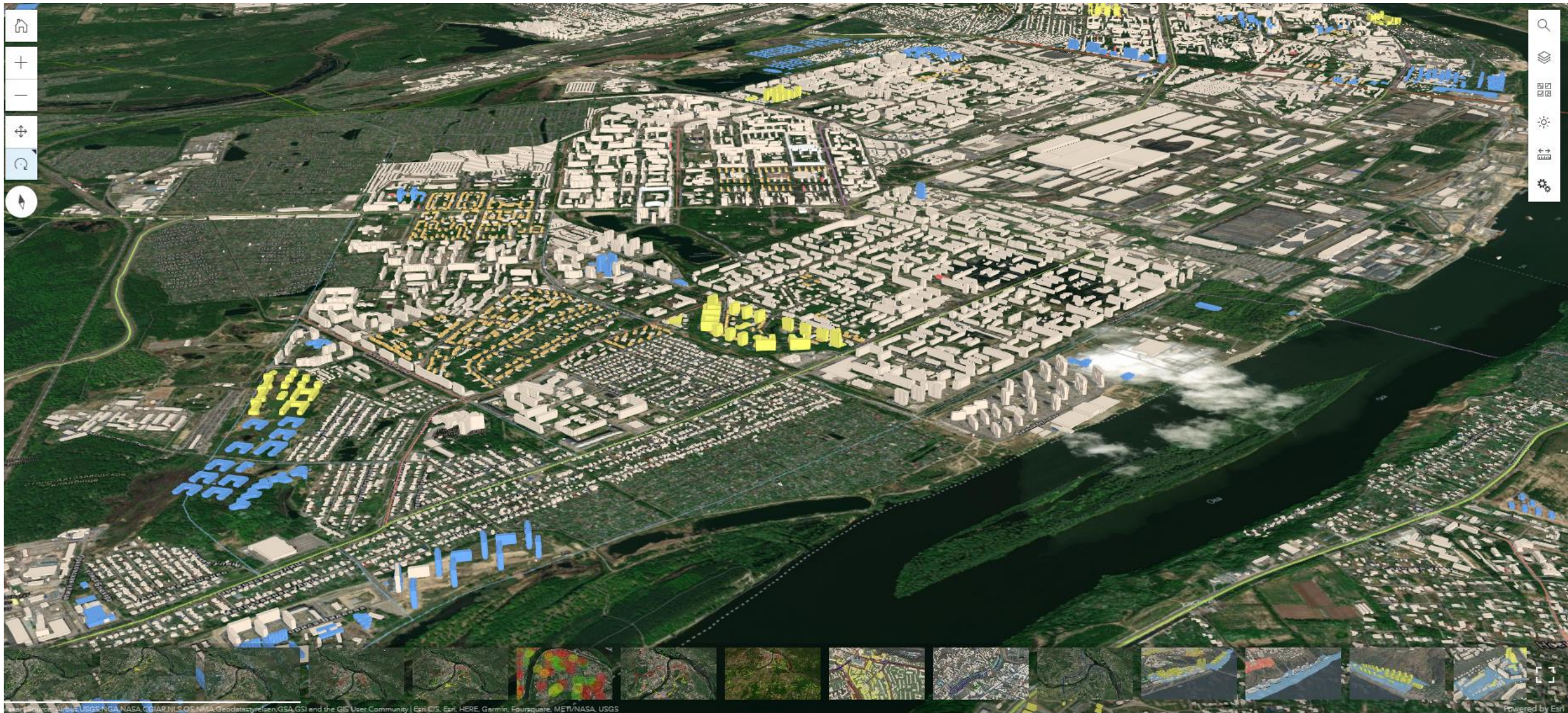
ПРОБЛЕМА №2

Возможность выхода домов из КРТ

в шахматном порядке







View: USGS/FAO/NASA/CGIAR/USDA/NMA Geodata/Esri/USGS/FAO and the GIS User Community | Esri, ArcGIS, Esri, HERE, Garmin, FourSquare, Mapbox, NASA, USGS

Powered by Esri







МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ



ИНСТИТУТ
РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ

РАЗВИВАЕМ ТЕРРИТОРИИ

Нижегородская область